

**JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
DAN PENDAFTARAN HAKNYA DI KOTA
PANGKALAN BUN KECAMATAN ARUT SELATAN
KABUPATEN KOTAWARINGIN BARAT
PROPINSI KALIMANTAN TENGAH**



TESIS

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

Oleh :

**Asyura Nuryani, SH
NIM. B4B 002 069**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
AGUSTUS, 2004**

TESIS

**JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DAN
PENDAFTARAN HAKNYA DI KOTA PANGKALAN BUN KECAMATAN
ARUT SELATAN KABUPATEN KOTAWARINGIN BARAT
PROPINSI KALIMANTAN TENGAH**

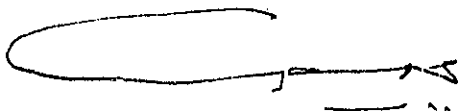
Disusun Oleh :

**Asyura Nuryani, SH
NIM. B4B 002 069**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 08 September 2004
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

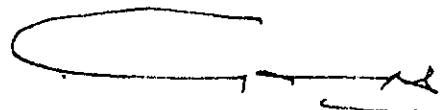
Menyetujui,

Dosen Pembimbing

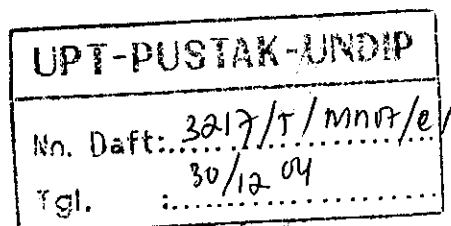


Prof. IGN Sugangga, SH
NIP. 130 359 036

Ketua Program
Magister Kenotariatan



Prof. IGN Sugangga, SH
NIP. 130 359 036



PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah asli pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dari daftar pustaka.

Semarang, Agustus 2004

Asyura Nuryani, SH

RIWAYAT HIDUP

Nama penulis Asyura Nuryani, Lahir di Bajubang., Jambi, pada tanggal 22 Mei 1964. Menyelesaikan Sekolah Dasar di SD Pertamina III, Plaju Palembang pada tahun 1976. Menyelesaikan SMP di SMP Nasional, juga di Plaju Palembang pada tahun 1980. Menyelesaikan SMU di SMA Yaktapena I, juga di Plaju Palembang pada tahun 1983. Menyelesaikan Kuliah di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya di kota Palembang, pada bulan Januari 1988. Bekerja sebagai staf pengajar (dosen tetap yayasan) di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi Swasta "Universitas Widyagama Mahakam", kota Samarinda dari tahun 1993 sampai dengan tahun 2002. Menjadi Dewan Pendiri dan Pengelola LSM Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) Kalimantan Timur di Kota Samarinda dari tahun 1996 samapai dengan tahun 2002. Tercatat sebagai Mahasiswa S-2, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, di Kota Semarang dari tahun 2002 sampai dengan saat ini.

MOTTO

*Yang dekat itu MATI,
yang jauh itu MASA,
yang besar itu NAFSU,
yang berat itu AMANAH,
yang ringan itu SYOLAT,
yang tajam itu LIDAH.
(IMAM AL-GHOSALI)*

*Kupersembahkan untuk
Suami tercinta, IRSAN NASUTION, SE
Kedua buah hatiku tersayang, M. RIFQI ABROR
dan DWI SYAFIRA
Dan bunda terkasih, NYIMAS ZAINUR*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT, berkat kehendakNya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **“Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Dan Pendaftaran Haknya Di Kota Pangkalan Bun Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat Propinsi Kalimantan Tengah”**.

Penyusunan karya ilmiah ini tak lepas dari bantuan serta dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof IGN Sugangga, SH, Ketua Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang juga dosen pembimbing penulis sehingga tulisan tesis ini dapat diselesaikan.
2. Bapak Suharto,SH, M.Hum, Sekretaris Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
3. Ibu Hj Sri Sudaryatmi, SH,MH, yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan.
4. Bapak Sukirno, SH,MSi.,yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan.
5. Ibu Ana Silviana, SH,MSi yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan.
6. Pemerintah Daerah Kabupaten Kotawaringin Barat dan Aparat Kecamatan Arut Selatan serta segenap masyarakat kota Pangkalan Bun yang ikut berpartisipasi dalam penyelesaian tesis ini.
7. Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat Propinsi Kalimantan Tengah yang ikut berpartisipasi dalam penyelesaian tesis ini.

8. Semua sivitas akademika dilingkungan Progam Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan kesempatan dan kepercayaan guna penyelesaian tesis ini.
9. Suami tercinta, Irsan Nasution, SE yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk memperdalam ilmu pengetahuan dan memberi bantuan baik moril dan materil juga dorongan yang tiada henti bagi kemajuan penulis.
10. Teristimewa anak-anakku Rifqi dan Dwi tercinta.

Akhirnya penulis berharap kritik dan saran yang membangun dari para rekan atau siapapun yang telah sudi membaca dan menganalisa karya ilmiah ini.

Semarang, Agustus 2004

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Judul.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Halaman Pernyataan.....	iv
Riwayat Hidup.....	v
Motto dan Persembahan	vi
Kata Pengantar.....	vii
Daftar Isi.....	ix
Daftar Tabel.....	xi
Daftar Gambar.....	xii
Daftar Lampiran	xiii
Abstract.....	xiv
Abstrak	xv
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	10
1.3. Tujuan Penelitian.....	11
1.4. Manfaat Penelitian.....	11
1.5. Sistematika Penulisan Tesis.....	12
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	 14
2.1. Pengertian Dan Dasar Hukum Jual Beli Tanah	14
2.2. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya UUPA.....	16
2.3. Pengertian Jual Beli Tanah Sesudah Berlakunya UUPA.....	18
2.4. Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997.....	26

BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	35
3.1.	Metode Pendekatan	35
3.2.	Spesifikasi Penelitian	35
3.3.	Populasi Dan Metode Penentuan Sampel.....	36
3.4.	Teknik Pengumpulan Data	37
3.5.	Metode Analisa Data.....	38
3.6.	Jadwal Pelaksanaan Penelitian.....	38
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
4.1.	Gambaran Umum Daerah	40
4.1.1.	Keadaan Umum	40
4.1.2.	Penduduk Dan Keadaan Sosial Ekonomi	42
4.1.3.	Gambaran Tentang Kota Pangkalan Bun	44
4.2.	Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Ditinjau Dari Sudut Pandang Masyarakat Kota Pangkalan Bun.....	53
4.3.	Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Ditinjau Dari Sudut Pandang Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat.....	64
4.4.	Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertipikat (Pendaftaran Pertama Kali) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat.....	67
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN.....	75
5.1.	Kesimpulan.....	75
5.2.	Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA.....		78
LAMPIRAN-LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1. Jual Beli Tanah Dihadapan Kepala Desa dan Kelurahan Rata-rata Perbulan.....	54
Tabel 4.2. Tata Cara Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat	57
Tabel 4.3. Alasan Membeli Tanah Yang Belum Bersertipikat	62
Tabel 4.4. Ada Sengketa atau Tidak	63
Tabel 4.5. Keinginan Untuk Mendaftarkan Tanah	72
Tabel 4.6. Alasan Belum (Tidak) Mendaftar	73

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
1. Peta Lokasi Penelitian	39

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Edaran Kakanwil BPN Propinsi Kalimantan Tengah
2. Surat Pernyataan
3. Surat Adat
4. Surat Keterangan Dari Pemda Kabupaten Kotawaringin Barat
5. Surat Keterangan dari Kecamatan Arut Selatan
6. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat

ABSTRACT

SALE AND PURCHASE OF UNCERTIFICATE LAND AND ITS RIGHT REGISTRATION IN PANGKALAN BUN CITY,KECAMATAN ARUT SELATAN WEST KOTAWARINGIN REGENCY, CENTRAL KALIMANTAN PROVINCE.

**BY:
ASYURA NURYANI**

The land is very important things for live for the people in Pangkalan Bun. Because of that sale and purchase of land is one of the way to transfer right of land, both uncertificate and written way. Based on Law Number 5 1960 on Basic Agrarian jo Government Regulation (Peraturan Pemerintah) Number 24 1997 on Land Registration, sale and purchase of land is done conducted by Pejabat Pembuat Akta Tanah.

In fact, sale and purchase of uncertificate land in Pangkalan Bun City is still confusing and based on Adat Law. Most of people use by "cash" (tunai). It means that sale and purchase of land conducted both by unwritten under confidenca and written way. The others use by "cash" (tunai) and "transparent" (terang) that sale and purchase of uncertificate land done by "Adat Letter" (Surat Adat) or the like conducted before "Kepala Desa" or "Kelurahan" (Chief of subdistrict).

The close method that will be use in this research is closing method of judicial and empirical. The research spesification are descriptive analysis. The sample method definition which is use are purposive sampling. The writer take the sample, the Land of Administration Office, Camat Arut Selatan Office and 21 people who lives in Pangkalan Bun city. Data collection has been done with primary data and secondary data {interview}.

Actually, the society of Pangkalan Bun city said that sale and purchase the land is legally. Meanwhile, the land administration office of West Kotawaringin Regency states that sale and purchase of uncertificate land is unlegaly. It is an assumption that all land in Central Kalimantan Province is "state land". The land can not be sold and purchase, so that sale and purchase of the land conducted by the society not create transfer of land right even though, in fact, transfer of land control happens from the seller to the purchaser.

Currently, the Land Administration Office of West Kotawaringin Regency issues "Letter of Conferring Right to Land" (Surat Pemberian Hak Atas Tanah) for application filed by the ownership. Just a little people registers their land to the office in reality.

ABSTRAK

JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DAN PENDAFTARAN HAKNYA DI KOTA PANGKALAN BUN KECAMATAN ARUT SELATAN KABUPATEN KOTAWARINGIN BARAT PROPINSI KALIMANTAN TENGAH

Oleh :
Asyura Nuryani,SH

Tanah adalah harta benda yang sangat penting bagi hidup masyarakat kota Pangkalan Bun. Karena itu jual beli tanah adalah salah satu cara peralihan hak atas tanah, baik untuk tanah yang belum bersertipikat maupun tanah yang bersertipikat. Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah guna pendaftaran tanah tersebut.

Dalam prakteknya, di kota Pangkalan Bun, jual beli tanah yang belum bersertipikat ternyata masih simpang siur dan menggunakan ketentuan Hukum Adat. Sebagian masyarakat menggunakan cara “tunai” saja, yaitu melakukan jual beli tanah secara lisan atas dasar saling mempercayai atau dengan cara tertulis dibawah tangan. Sebagian masyarakat menggunakan cara “tunai” dan “terang” yaitu melakukan jual beli tanah yang belum bersertipikat dengan “surat adat” atau semacamnya yang dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Lurah.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analisis. Metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling Penulis mengambil sampel : Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat, Kantor Camat Arut Selatan dan 21 orang responden.

Menurut masyarakat kota Pangkalan Bun, jual beli tanah yang belum bersertipikat adalah sah. Sementara itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat beranggapan bahwa, jual beli tanah yang belum bersertipikat tersebut adalah tidak sah. Hal tersebut sebagai anggapan bahwa semua tanah yang ada di Propinsi Kalimantan Tengah adalah “tanah negara”. Tanah negara tidak dapat diperjual belikan, sehingga jual beli tanah yang dilakukan masyarakat tersebut tidak menyebabkan terjadinya peralihan penguasaan tanah, walaupun secara nyata (de facto) terjadi peralihan penguasaan tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

Saat ini Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat hanya mengeluarkan “Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah” atas permohonan yang diajukan oleh pemilik tanah. Dan ternyata hanya sedikit sekali masyarakat yang kemudian mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Di Indonesia, tanah mempunyai arti penting dan strategis bagi kehidupan rakyatnya. Tanah yang memberikan kehidupan, karena disinilah setiap orang bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, tempat mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan berketurunan serta beranak bercucu, yang akhirnya tanah pula tempat orang dikebumikan setelah meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir, sehingga dalam masyarakat adat tanah mempunyai sifat magis religius.

Mengingat bahwa hubungan religius antara orang Indonesia dengan tanah masih ada, dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara yang bersangkutan saja, tapi menjelma juga sebagai peraturan-peraturan dalam hukum adat.¹

Dilihat dari sisi hukum adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting, disebutkan oleh Soerojo Wignjodipuro, adanya dua sebab tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam Hukum Adat, yaitu :

a. Karena sifatnya

Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, toh masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang malah lebih menguntungkan contoh : sebidang tanah yang dibakar, diatasnya dijatuhkan bom, tanah tersebut tidak lenyap, sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetap berujud tanah seperti

¹ Imam Soetiknyo, *Proses Terjadinya UUPA*, Penerbit Gajah Mada University Press, Jogjakarta, 1987, hal. 59.

semula kalau dibawa banjir, misalnya malahan setelah air surut, muncul kembali sebidang tanah yang lebih subur dari semula.

b. Karena Fakta

Yaitu suatu kenyataan bahwa tanah itu ;

- Merupakan tempat tinggal persekutuan
- Memberikan penghidupan kepada persekutuan, warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan
- Merupakan pola tempat tinggal dagang-dagang pelindung persekutuan dan roh para leluhur.²

Menurut realitas warga desa digolongkan atas dasar hubungannya dengan tanah juga atas dasar ini warga desa turut ambil bagian dalam Pemerintah Desa, umpama hanya pemilik tanahlah yang dahulu kala boleh memilih anggota Pemerintah Desa dan mempunyai tanggungjawab yang lebih besar terhadap desa daripada yang bukan pemilik tanah. Sistem masyarakat hukum yang terendah. Demikian ini menunjukkan sifat agraris dari masyarakat kita.³

Para petani yang bermata pencaharian pokoknya masih sangat tergantung pada usaha-usaha dalam bidang agraris,⁴ demikian disebutkan oleh M. Isa.

Hukum mengenai tanah di Indonesia dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat kolonial dan feodal sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh Belanda, sehingga ada dua macam tanah yaitu tanah-tanah dengan hak barat dan tanah-tanah dengan hak adat, yang tentu akan berbeda pula mengenai peralihannya, dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

² Sorojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, MCML XXXII, 1982, hal. 197.

³ Imam Sutiknyo, *Op.Cit.*, hal. 57

⁴ Sajuti Thalib, *Hubungan Tanah Adat Dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Penerbit Bina Aksara, Jakarta, 1985, hal. 17.

Akibat zaman penjajahan terjadi perlakuan yang tidak wajar terutama pada hukum agraria yang bersifat dualisme, yaitu terhadap tanah-tanah hak barat yang pada umumnya dimiliki oleh golongan eropah atau yang dipersamakan, mendapat jaminan yang kuat dengan pendaftaran pada daftar umum sesuai dengan hak yang melekat padanya serta bukti hak atas tanah tersebut.⁵

Terhadap tanah-tanah hak adat diatur menurut Hukum Adat dan tidak diberi jaminan dan kepastian hukum atas hak tersebut, karena tidak didaftarkan pada daftar umum dengan hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak.⁶

Bahkan bagi sebagian besar rakyat yang berada di luar pulau Jawa, Sumatera dan yang berada di pelosok-pelosok desa sama sekali tidak mempunyai bukti apa-apa mengenai haknya atas tanah, karena dengan sistem tertutup dari masyarakat adat tersebut telah cukup membuktikan kepemilikan tanah tersebut karena masing-masing individu di dalam lingkungan masyarakat adat tersebut saling mengenal satu sama lain dengan baik.

Demikian pula dalam hal peralihan hak atas tanah, khusus untuk jual beli tanah dilakukan menurut sistem hukum yang dianut oleh para pihak yang bertransaksi. Bagi golongan eropah, hukum yang berlaku untuk jual beli tanah berdasarkan hukum perdata. Sedangkan bagi golongan masyarakat pribumi, jual beli tanah berdasarkan hukum adat.

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikenal lembaga hukum jual beli tanah, ada yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Perdata yang tertulis, dan ada yang diatur oleh Hukum Adat yang tidak tertulis.⁷

Dengan semakin kompleksnya persoalan hukum pertanahan di Indonesia, menyebabkan diundangkannya peraturan dasar pokok-pokok agraria dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang lebih populer dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu tepat pada tanggal 24 September 1960.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September tercatat sebagai salah satu tanggal dan merupakan salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan hukum agraria/hukum tanah di Indonesia pada khususnya.⁸

Adapun tujuan pokok Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sebagaimana disebutkan dalam penjelasan umumnya adalah sebagai berikut :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran kebahagiaan dan keadilan negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur (ekonomis).
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan (politis).

⁷ Boedi Harsono ,I, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 2003, hal. 27.

⁸ *Ibid*, hal. 1.

3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak tanah bagi seluruh rakyat (hukum).

Menurut pendapat Mahkamah Agung (MA) dalam putusan tanggal 29 Agustus 1970 Nomor 123/K/SIP/70, jual beli tanah dilakukan menurut sistem hukum adat, yang dikenal adanya sistem pemindahan hak yang kontan, karena pendaftaran hanya merupakan tindakan administrasi. Dengan demikian dalam hukum adat pemindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu uang pembayarannya diserahkan pihak pembeli kepada pihak penjual.⁹

Hal serupa juga disebutkan oleh Boedi Harsono bahwa, “dalam hukum adat jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut perjanjian obligatoir. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan”.¹⁰

Bahwa jual beli tanah yang berlaku sekarang ini adalah berdasarkan konsepsi jual beli tanah menurut Hukum Adat”.¹¹

Pesatnya perkembangan ekonomi masyarakat dewasa ini, khusus di bidang pertanahan menyebabkan nilai ekonomi dari tanah semakin tinggi dan menyebabkan status hak atas tanah semakin penting, karena akan memberikan jaminan kepemilikan atas tanah dan memberi kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga masalah pembuktian hak tersebut juga menjadi semakin penting dan urgen, karena sekarang yang mempunyai alat bukti

⁹ AP Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, 1973, hal. 30.

¹⁰ Boedi Harsono, I, *Op.Cit.*, hal. 29.

¹¹ I.G.N. Sugangga, *Pengantar Hukum Adat*, Universitas Diponegoro Semarang, 1994, hal. 146.

yang kuat atas status tanah yang dimilikinya, tentu akan terjamin pula kepastian hukumnya atas tanah tersebut.

Demikian pula bila tanah tersebut akan dialihkan kepada pihak lain, kedua pihak merasa yakin tidak akan terjadi sengketa dikemudian hari mengenai tanah tersebut, disamping akan memudahkan dalam tata cara dan proses penjualan tanah tersebut.

Mengenai peralihan tanah itu, tidak hanya pihak penjual dan pihak pembeli yang berkepentingan, bahkan ada pihak lain yang mempunyai kepentingan terhadap tanah tersebut akan memperoleh keterangan secara lebih mudah dan tidak timbul keragu-raguan lagi.

Kepemilikan tanah tidak hanya menyangkut jangka waktu yang panjang, tapi juga menyangkut kepentingan pihak lain, maka tidak adanya sengketa tanah adalah hal yang diharapkan oleh semua pihak, karena sengketa tanah akan merugikan para pihak yang bersangkutan dengan banyaknya biaya yang dikeluarkan serta waktu yang tersita untuk menyelesaikan sengketa tersebut terbilang cukup panjang dan mahal.

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 8 Juli 1997, sebagai peraturan pelaksanaan pendaftaran tanah seperti yang diharapkan dalam Pasal 19 UUPA.

Menurut Boedi Harsono, "penggantian tersebut berdasarkan kenyataan bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 30 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan.¹²

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Demikian pula dalam hal transaksi jual beli tanah, maka setelah dilakukan pembayaran tunai oleh pihak pembeli kepada pihak penjual dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta jual beli tersebut, maka setelah akta jual beli ditanda tangani oleh pihak penjual, pihak pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari PPAT harus menyerahkan berkas-berkas transaksi tersebut untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat.

Peranan Kepala Desa (dalam hukum adat) sekarang ini digantikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Tujuan dilakukan jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang butuh akan bukti-bukti yang kuat dan luas sifatnya.¹³

¹² Boedi Harsono, I, *Op.Cit*, hal. 473-474.

¹³ I.G.N. Sugangga, *Op.Cit.*, hal. 147.

Dalam kenyataannya, di kota Pangkalan Bun praktek transaksi jual beli tanah, khusus tanah yang belum bersertipikat terdapat kesimpang siuran dalam tata cara jual beli tanah tersebut, yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahkan sebagian tidak sesuai dan menyimpang dari hukum adat yang sejak dahulu telah menjadi pedoman hidup bagi masyarakat adat atau penduduk asli Indonesia dalam hal jual beli tanah.

Tanah yang belum bersertipikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Tanah tersebut pada umumnya tidak mempunyai alat bukti tertulis selain bahwa tanah tersebut secara nyata (*de facto*) berada di dalam kekuasaan pemilik tanah, seperti ada rumah diatasnya atau ditanami dengan tanam tumbuh (tanah ladang).

Kalaupun ada tanah yang mempunyai alat bukti tertulis, itupun berupa pembayaran pajak bumi dan bangunan, yang harus dibayar pemilik setiap tahun.

Tata cara transaksi jual beli tanah yang simpang siur tersebut dapat di lihat dari bagaimana mudahnya transaksi tersebut dilakukan.

Pertama, disini pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli, cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima atau surat apapun, mereka melakukannya atas dasar saling percaya dan pihak pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli secara lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang

sudah saling mengenal satu dengan lainnya dalam suatu kekerabatan yang kental.

Kedua, cara transaksi jual beli tanah ini sebenarnya juga dilakukan secara lisan, tapi sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak pembeli menyerahkan selebar kwitansi yang berisi sejumlah uang yang telah mereka sepakati sebelumnya dengan pihak penjual. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang dibelinya atau langsung menggarap tanah tersebut.

Kedua cara di atas menunjukkan bahwa masyarakat dalam melakukan jual beli tanah yang belum bersertipikat tidak mempunyai pedoman secara legal bahkan seolah-olah mereka tidak mengetahui tata cara yang menjadi aturan hukum bahkan juga tidak mengindahkan aturan hukum adat yang pernah menjadi pedoman kehidupan bermasyarakat. Ironisnya masyarakat menganggap tata cara yang mereka lakukan sah-sah saja, padahal jual beli tanah yang seperti ini di samping diragukan keabsahannya secara hukum juga mudah sekali menimbulkan sengketa, karena selain pihak penjual dan pihak pembeli yang tahu tentang adanya jual beli tersebut, maka pihak lain yang merasa berkepentingan tidak tahu dasar/alas hak terjadinya perpindahan kepemilikan atas tanah yang bersangkutan.

Ketiga, tata cara transaksi ini sesuai dengan ketentuan hukum adat. Pihak penjual dan pihak pembeli sepakat terhadap harga jual beli tanah dan mereka menghadap Kepala Desa atau Lurah untuk melakukan jual beli tersebut. Sebagai tanda telah terjadi jual beli tanah, maka dibuatlah "Surat Adat" yaitu surat jual beli yang dibuat oleh pihak penjual, ditanda tangani oleh pihak penjual, pihak

pembeli, dua orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah dimana tanah tersebut berada.

Menurut Praptaniwati, HN, selaku Camat Arut Selatan dan karena jabatannya juga sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bahwa, “disini, PPAT hanya membuat akta jual beli untuk tanah-tanah yang sudah bersertipikat saja. Sementara itu untuk tanah yang belum bersertipikat, maka Camat sebagai PPAT akan menganjurkan pemilik tanah untuk mensertipikatkan tanahnya terlebih dulu, baru kemudian dilakukan jual beli dihadapan Camat sebagai PPAT”.

Berdasarkan uraian di atas penulis menyusun tesis ini dengan judul **“Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Dan Pendaftaran Haknya Di Kota Pangkalan Bun Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat Propinsi Kalimantan Tengah”**. Hal ini disebabkan ternyata dalam praktek sekarang ini di kota Pangkalan Bun terdapat kesimpang siuran dalam hal jual beli tanah yang belum bersertipikat serta mengetahui kendala-kendala dalam pendaftaran hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan, demikian ini dihubungkan dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997.

1. Mengapa terjadi kesimpang siuran tata cara jual beli tanah yang belum bersertipikat di kota Pangkalan Bun, ditinjau dari sudut pandang masyarakat dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaring Barat ?
2. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanahnya yang telah diperjual belikan tersebut ?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Mengetahui penyebab terjadinya kesimpang siuran dalam tata cara jual beli tanah yang belum bersertipikat di kota Pangkalan Bun.
2. Mengetahui kendala-kendala dalam pendaftaran hak atas tanah yang telah diperjual belikan tersebut di Kantor Pertanahan dan usaha-usaha yang telah dilakukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Akademis

- a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang Hukum Agraria/Hukum Tanah melalui kegiatan penelitian sebagai perwujudan Tri Dharma Perguruan Tinggi, khusus dalam penelitian dan pengabdian masyarakat.
- b. Untuk mengetahui secara langsung penerapan hukum yang berkaitan dengan jual beli tanah yang belum bersertipikat, alasan terjadi kesimpang siuran tata cara jual beli tersebut, ditinjau dari sudut pandang masyarakat

dan instansi yang berwenang dan tata cara pendaftaran hak tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat.

2. Bagi Praktisi/Pembangunan

- a. Dengan diketahuinya penyebab terjadi kesimpang siuran dalam jual beli tanah yang belum bersertipikat serta tata cara pendaftaran hak atas tanahnya, maka instansi yang berwenang dan masyarakat yang berkepentingan dapat mengambil langkah-langkah serta cara untuk mengatasi kendala-kendala tersebut.
- b. Penelitian ini juga akan bermanfaat bagi pembangunan, khusus pembangunan di bidang Hukum Agraria, karena dengan diketahuinya penerapan suatu ketentuan Hukum Agraria dan bagaimana tanggapan masyarakat, akan memberikan saran dan kritik sebagai masukan dalam rangka dan upaya makin menyempurnakan ketentuan hukum yang bersangkutan dan mengambil langkah-langkah strategis guna tercapainya tertib hukum di bidang Hukum Agraria dan tertib administrasi pertanahan nasional secara komprehensif.

1.5. Sistematika Penulisan Tesis

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisa, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I adalah Pendahuluan, bab ini menguraikan tentang Latar belakang, Perumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, dan Sistematika penulisan tesis.

BAB II adalah Tinjauan Pustaka, bab ini menguraikan tentang landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan, meliputi :

Pengertian dan dasar hukum jual beli tanah, Pengertian jual beli tanah sebelum berlakunya UUPA, Pengertian jual beli tanah sesudah berlakunya UUPA, Pengertian pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997.

BAB III adalah Metodologi Penelitian, bab ini menguraikan tentang metode penelitian yang meliputi : Metode pendekatan, Spesifikasi penelitian, Populasi dan metode penentuan sampel, Teknik pengumpulan data, Metode analisa data dan Jadwal pelaksanaan penelitian.

BAB IV adalah Hasil Penelitian dan Pembahasan, bab ini menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi : Gambaran umum daerah yang meliputi, Keadaan umum, Penduduk dan keadaan sosial ekonomi, Sekilas tentang masyarakat hukum adat dihubungkan dengan kerajaan dan pemerintahan, Jual beli tanah yang belum bersertipikat ditinjau dari sudut pandang masyarakat kota Pangkalan Bun, Jual beli tanah yang belum bersertipikat ditinjau dari sudut pandang Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat dan Pendaftaran tanah yang belum bersertipikat {pendaftaran tanah pertama kali} di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat.

BAB V adalah Penutup, bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil studi pustaka dan survei lapangan, juga akan dikemukakan saran-saran dari penulis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Dan Dasar Hukum Jual Beli Tanah

Dalam membicarakan tentang jual beli tanah, maka harus diketahui terlebih dahulu pengertian tanah dan dasar hukum mengenai tanah itu sendiri.

“Menurut geologis-agronomis, pengertian tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan tanah bangunan digunakan untuk menegakkan rumah. Di dalam tanah garapan ini dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan kukus dan lapisan dalam”.¹⁴

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia , pengertian tanah adalah :

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
- 2) Keadaan bumi di suatu tempat
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai lahan sesuatu (pasir, cadas, aspal, dan lain-lain).¹⁵

Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan definisi tanah, sesuai dengan Pasal 4 (empat) yang menyebutkan, bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah ...”.

¹⁴ AP. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, 1973, Halaman 35.

¹⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, Edisi Ke II Cetakan Ke Tiga, 1994, Halaman 12.

Sehingga secara yuridis, pengertian tanah adalah permukaan bumi.

Selanjutnya penjelasan umum Undang –Undang Pokok Agraria (UUPA) bagian II (1) menegaskan, bahwa : dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki (dimiliki) oleh seseorang.

Pengertian hak ulayat menurut Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1999 adalah : kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun yang tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

Pengertian tanah ulayat menurut Pasal 1 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1999 adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu.

Antara hak atas tanah perorangan dengan hak ulayat ada hubungan timbal balik, artinya lebih intensif hubungan antara individu dengan tanah yang bersangkutan, makin lebih teganglah, lebih kurangnya kekuatan berlakunya hak ulayat persekutuan terhadap tanah dimaksud; tetapi sebaliknya apabila hubungan individu dengan tanah tersebut menjadi makin lama makin kabur, karena misalnya, tanah itu kemudian ditinggalkan olehnya ataupun tanah itu kemudian tidak/kurang dipeliharanya, maka tanah dimaksud kembali masuk dalam kekuasaan hak ulayat persekutuan.¹⁶

¹⁶ Surojo Wignjodipuro, SH, *Pengantar, dan Azas-azas Hukum Adat*, Alumni Bandung, 1973, Halaman. 239.

Fakta tersebut dapat dirumuskan demikian : hak purba (hak ulayat) dan hak perorangan itu bersangkut paut dengan hubungan kempis mengembang, desak mendesak, batas membatasi, mulur mungkret tiada henti. Dimana hak ulayat kuat, disitu hak perorangan lemah; demikian pula sebaliknya.¹⁷

2.2. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada tanggal 24 September 1960, jual beli tanah di Indonesia mempergunakan dua sistem hukum, yaitu sistem hukum barat bagi golongan eropah dan sistem hukum adat bagi golongan bumiputera atau pribumi.

AP Parlindungan menyebutkan bahwa, “sebelum berlakunya UUPA, negara kita masih terdapat dualisme dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat sehingga terdapat dua macam tanah yaitu tanah adat dan tanah barat”.¹⁸

Boedi Harsono menjelaskan secara lebih terperinci bahwa :

“Dalam hukum barat, dilakukannya jual beli tanah tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya pun secara fisik sudah diserahkan kepadanya. Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya, penyerahan yuridis tersebut dilakukan dihadapan Notaris dan wajib didaftarkan pada Pejabat Balik Nama (*overschrijvings ambtenaar*)”.¹⁹

¹⁷ Imam Sudiyat, II, *Hukum Adat Sketsa Azas*, Liberty, Yogyakarta, 1981, Halaman 3.

¹⁸ AP. Parlindungan, *Op.Cit*, Halaman 40.

¹⁹ Boedi Harsono, I, *Op.Cit*, Halaman 28.

Dalam Hukum Adat, jual beli tanah pada dasarnya mempunyai syarat terang dan tunai, maksudnya adalah jual beli dilakukan dihadapan kepala desa dan pembeli membayar harga tanah secara tunai kepada penjual sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan pembeli.

“Sehingga dikatakan bahwa jual beli tanah menurut Hukum Adat itu bersifat terang, nyata (kongkrit) dan bersifat tunai (kontan)”.²⁰

Sesuai dengan pendapat di atas, Boedi Harsono mengatakan bahwa, “jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama, maka jual beli tanah menurut Hukum Adat ini pengaturannya termasuk dalam Hukum Tanah”.²¹

Dalam jual beli tanah, sistem hukum barat dengan sistem hukum adat mempunyai perbedaan, yaitu :

- 1) Objek tanah yang berbeda, untuk sistem hukum barat, tanah dengan hak barat, yaitu hak eigendom, hak erfpacht, hak opstal, dan lain-lain. Sedangkan sistem hukum adat, tanah hak adat yang sebagian besar tidak mempunyai bukti tertulis.
- 2) Subjek/pemilik hak atas tanah. sistem hukum barat, tanah-tanah tersebut dimiliki oleh golongan eropah atau yang dipersamakan dengan itu, contohnya golongan pribumi yang menundukkan diri dengan sukarela pada hukum barat dan golongan timur asing.

²⁰ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, Halaman 30.

²¹ Boedi Harsono, 1, *Op.Cit*, Halaman 29.

Dan sistem hukum adat, tanah dimiliki oleh golongan pribumi yang hidup turun temurun di atas tanah tersebut, meninggalkan dan menggarapnya yang banyak tersebar di pelosok-pelosok desa.

- 3) Cara pelepasan haknya dari sistem hukum barat, jual beli tanah sebagai bentuk dari perjanjian konsensual dan obligatoir yang menggunakan dua cara penyerahannya, yaitu penyerahan nyata yang belum menyebabkan berpindahnya hak atas tanah dan penyerahan yuridis yang memindahkan hak milik atas tanah, dalam hal ini setelah jual beli tersebut didaftarkan pada Pejabat Balik Nama.

Sementara itu sistem hukum adat, jual beli tanah merupakan perbuatan hukum dimana setelah pembayaran tunai dilakukan oleh pembeli kepada penjual, maka hak atas tanah tersebut secara otomatis sudah berpindah dari penjual kepada pembeli, disini tidak ada pendaftaran tanah seperti pada sistem hukum barat.

2.3. Pengertian Jual Beli Tanah Sesudah Berlakunya UUPA

Dengan berlakunya UUPA, maka terjadi perubahan secara fundamental atau mendasar di dalam sistem hukum nasional seperti dikatakan oleh Boedi Harsono bahwa, "UUPA menciptakan hukum agraria nasional berstruktur tunggal, yang seperti dinyatakan dalam bagian "berpendapat" serta penjelasan umum UUPA berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, sebagai hukum aslinya sebagian terbesar rakyat Indonesia".²²

²² *Ibid*, Halaman 3.

Boedi Harsono menyebutkan, “bahwa sebelum berlakunya UUPA dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur oleh KUH Perdata yang tertulis, dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis”.²³

Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, pengertian jual beli yaitu, “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu hak milik atas sesuatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.²⁴

Selanjutnya R. Soebekti menyebutkan bahwa, “penyerahan barang tidak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah “akta transport” dalam register tanah di depan Pegawai Balik Nama (Ordonansi Balik Nama, LN.1834-27)”.²⁵

Harun Al Rasyid mengatakan bahwa, “pengertian jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yaitu dari penjual kepada pembeli”.²⁶

Demikian juga dengan jual beli tanah, yang menggunakan ketentuan UUPA juga berdasarkan hukum adat, seperti ketentuan Pasal 26 ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa, jual beli, penukaran, penghibah, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya di atur dengan Peraturan Pemerintah.²⁷

²³ *Ibid*, Halaman 27.

²⁴ R. Subekti, I, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wet Boek)*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1996, Halaman 366.

²⁵ R. Subekti, II, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1979, Halaman 79.

²⁶ Harun AL Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, Halaman 50.

²⁷ *Ibid*, Halaman 13.

Menurut Saleh Adiwinata bahwa, “bila kita perhatikan jual beli menurut UUPA dengan membandingkan caranya dalam jual beli sesuai dengan hukum adat sebelum UUPA berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual beli sampai si pembeli menjadi pemilik hak atas tanah berbeda sekali, juga formalitas lainnya lebih mirip kepada jual beli tanah eigendom dulu daripada jual beli tanah dengan hak milik Indonesia”.²⁸

Pernyataan di atas disebabkan kalau sebelum berlakunya UUPA, jual beli hanya dilakukan dihadapan Kepala Desa, maka menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961, sebagaimana juga menurut Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, kecuali ada keadaan-keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT.²⁹

Berbeda dengan pendapat Saleh Adiwinata, adalah pendapat Boedi Harsono bahwa, “dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang terbuka, lembaga jual beli misalnya, mengalami modernisasi dan penyesuaian, tanpa mengubah hakekatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai, serta sifatnya dan cirinya sebagai perbuatan yang riil dan terang”.³⁰

²⁸ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1976, Halaman 36.

²⁹ Boedi Harsono, 1, *Op.Cit*, Halaman 539.

³⁰ *Ibid*, Halaman 208.

Ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dirubah dengan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pada Pasal 19 disebutkan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria.

Dari ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Achmad Chulaemi berpendapat bahwa, "bila diperhatikan konstruksi kalimat yang dipakai oleh pasal tersebut, maka dapat kita simpulkan bahwa persetujuan jual beli tanah merupakan persetujuan yang konsensual, karena dipisahkan secara tegas antara persetujuan sendiri dengan penyerahannya (*levering*) sedangkan dalam hukum adat konstruksi kalimat demikian tidak cocok karena dalam hukum adat menganut asas kontan".³¹

Dan AP Parlindungan juga menjelaskan maksud Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, "bahwa pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai satu-satunya pejabat yang berhak melakukan pembuatan akta dan tidak dapat dilaksanakan oleh instansi lain seperti pengadilan negeri ataupun dengan keputusan pengadilan atas setiap peralihan hak atas tanah".³²

³¹ Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria dan Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FH-UNDIP, Semarang, 1996, Halaman 15.

³² AP. Parlindungan, II, *Serba Serbi Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1984, Halaman 198.

Sehingga dengan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hal di atas dipertegas dengan ketentuan yaitu peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengenai hubungan jual beli dalam UUPA dan hukum adat, Harun Al Rasyid mengatakan bahwa, "jual beli dalam UUPA adalah jual beli yang sesuai dengan Hukum Adat, yaitu dibayar tunai, karena tanpa dilakukan pembayaran tersebut, maka tidak akan terjadi jual beli dihadapan PPAT dan tidak akan memperoleh akta jual beli dari PPAT yang berarti tidak adanya pemindahan hak atas tanah secara hukum menurut ketentuan yang berlaku".³³

Berbeda dengan pendapat di atas adalah pernyataan Saleh Adiwinata bahwa, "tidak mungkin hak itu kita anggap berpindah ke pembeli pada waktu akta dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan haknya hanya masih disetujui oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk juga setelah pembeli mendapat ijin, hak atas tanah dapat dianggap telah beralih, namun peralihannya itu belumlah berlaku pada pihak ketiga".³⁴

³³ Harun Al Rasyid, *Op.Cit*, Halaman 36.

³⁴ Saleh Adiwinata, *Loc.Cit*.

Senada dengan pendapat Saleh Adiwinata adalah Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa, “dilihat dari sistem pemindahan hak dalam UUPA, saat lahir hak (kebendaan) adalah pada saat pendaftaran”.³⁵

Dalam jual beli tanah yang dilakukan sesudah berlakunya UUPA, maka yang penting diperhatikan adalah :

- 1) Subjek dalam jual beli tanah adalah warga negara Indonesia (Pasal 9 UUPA).
- 2) Objek dalam jual beli tanah adalah :
 - a) Tanah dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, untuk tanah yang sudah bersertipikat.
 - b) Untuk tanah yang belum bersertipikat, dapat berbentuk :
 - i) Tanah yang sudah didaftarkan menurut peraturan sebelum berlakunya
 - Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang meliputi :
 - Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan oleh *overschrijvings ambtenaar*.
 - Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja.
 - Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1959.
 - ii) Tanah Indonesia yang belum pernah di daftar, tetapi karena perbuatan atau peristiwa hukum tertentu, maka didaftarkan, yaitu :

³⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab Tentang Hypotheek*, Alumni, Bandung, 1980, Halaman 41.

- Akta pemindahan hak atas tanah yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang tanahnya belum dibukukan.
- Akta ikrar wakaf yang di buat sebelum atau sejak mulai dilaksanakannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- Risalah lelang yang di buat oleh PPAT yang berwenang yang tanahnya sudah dibukukan, tapi belum didaftarkan.
- Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil pemerintah.
- Petuk pajak/landrente, girik, pipil, ketitir dan verponding Indonesia.
- Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan.
- Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat/kepala desa/ kelurahan.

iii) Tanah Indonesia yang belum pernah didaftar dan belum wajib di daftar.

Tata cara jual beli tanah sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 adalah :

- 1) Pihak penjual dan pihak pembeli harus mempersiapkan berkas-berkas dokumen yang diperlukan untuk jual beli tanah tersebut yaitu :
 - a) Golongan I , yaitu dokumen status tanah
 - b) Golongan II, yaitu dokumen identitas penjual dan pembeli dan perbuatan hukum atas tanah.
 - c) Golongan III, yaitu dokumen lain-lain

2) Kemudian penjual dan pembeli menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli, untuk itu PPAT harus bertindak sebagai berikut :

- a) Untuk tanah yang belum bersertipikat, "PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah desa untuk bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan di jual memang hak milik penjual dan ia berwenang menjualnya".³⁶

Menurut Harun Al Rasyid, bahwa :

"Fungsi akta merupakan sesuatu yang penting bila ia dihubungkan dengan pemindahan hak milik seseorang terhadap sesuatu barang tertentu yang menjadi miliknya, karena akta jual beli tanah mempunyai sifat-sifat yang dimiliki oleh akta otentik, maka mempunyai kekuatan pembuktian formal, artinya para pihak memang benar-benar telah menerangkan apa yang telah diterangkan dalam akta tersebut adalah benar berlaku terhadap pihak ketiga".³⁷

Sedangkan M Yahya Harahap berpendapat bahwa, "tujuan akta jual beli tanah hanya sekedar mensejajari jual beli itu dengan keperluan penyerahan yang kadang-kadang memerlukan penyerahan yuridis disamping penyerahan nyata".³⁸

- b) Untuk tanah yang sudah bersertipikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum membuat akta jual beli, maka harus meneliti :
- Sertipikat tanah ke Kantor Pertanahan tentang sesuai atau tidak dengan arsip data fisik dan data yuridis di kantor pertanahan.

³⁶ Effendi Perangin Rangin, I, *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, CV. Rajawali, Jakarta, 1987, Halaman 18.

³⁷ Harun AL. Rasyid, *Op.Cit*, Halaman 66.

³⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, Halaman 182.

- Adanya pernyataan dari penjual bahwa bidang tanah tidak berada dalam sengketa.

3) Untuk selanjutnya setelah PPAT membuat akta jual beli, maka PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh hari) kerja sejak ditandatanganinya akta, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftar (Pasal 40 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

2.4. Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah serta terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Boedi Harsono menjelaskan lebih lanjut tentang pengertian di atas bahwa, "kata-kata *"suatu rangkaian kegiatan"* menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara

pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat”.³⁹

Selanjutnya beliau berkata bahwa, “kata “*terus menerus*” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali di mulai tidak akan ada akhirnya”.⁴⁰

Data tersebut harus tetap dipelihara bilamana terjadi perubahan, baik perubahan terhadap subjeknya dikarenakan adanya perbuatan hukum atas tanah tersebut, seperti pewarisan, jual beli, hibah, wakaf/pemberian dan lain-lain, maupun perubahan yang terjadi pada objeknya, yaitu bilamana terjadi perubahan status hak atas tanah tersebut.

Boedi Harsono melanjutkan pernyataannya bahwa, “kata “*teratur*” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum”.⁴¹

Mengenai pentingnya pendaftaran tanah, Bachsan Mustafa berpendapat bahwa, “pendaftaran tanah akan melahirkan sertipikat tanah, mempunyai arti untuk memberikan kepastian hukum, karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya (subjeknya) maupun identitas tanahnya”.⁴²

Bachtiar Effendie menyebutkan ada dua tujuan pendaftaran tanah yaitu :

- 1) Penyediaan data-data penggunaan tanah untuk pemerintah ataupun masyarakat.

³⁹ Boedi Harsono, I, *Op.Cit*, Halaman 72-73.

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.*

⁴² Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remaja Karya CV. Bandung, 1984, Halaman 58.

2) Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.⁴³

K. Wantjik Saleh juga berpendapat bahwa, “tujuan diadakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum, yang meliputi mengenai :

- 1) Letak, batas dan luas tanah
- 2) Status tanah dan orang yang berhak atas tanah
- 3) Pemberian berupa surat sertipikat”⁴⁴

Demikian pula Harun Al Rasyid berpendapat bahwa, “tujuan pendaftaran tanah adalah terciptanya kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian hukum menyangkut bidang keagrariaan, khusus mengenai pemilikan dan penguasaan tanah”. Kepastian hukum itu harus meliputi :

- 1) Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak;
- 2) Kepastian hukum objek hak (letak, batas-batas dan luas bidang tanah).⁴⁵

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah mempunyai fungsi sebagai berikut :

- 1) Dalam bidang pembuktian
- 2) Memberikan jaminan kepastian hukum
- 3) Dalam hal-hal tertentu sebagai syarat konstitutif bagi terjadinya suatu peristiwa hukum, misalnya : terciptanya hak atas tanah, peralihan hak, hapusnya hak.⁴⁶

⁴³ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, Halaman 21.

⁴⁴ K. Wantjik Saleh, *Op.Cit.*, Halaman 59.

⁴⁵ Harun Al. Rasyid, *Op.Cit.*, Halaman 82-83.

⁴⁶ Boedi Harsono, III, *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria*, Bagian I, Esa Study Club, Jakarta, 1980, Halaman 108.

Pasal 3 (tiga) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memerinci tujuan dari pendaftaran tanah yaitu :

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran untuk tanah yang belum bersertipikat disebut dengan pendaftaran pertama kali.

Pendaftaran pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Ada dua macam pendaftaran tanah pertama kali, yaitu :

- 1) Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang diprakarsai oleh pemerintah.

- 2) Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal atas permintaan pemilik tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, demikian UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hal ini dilihat pada Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari ketentuan di atas Boedi Harsono berpendapat bahwa :

“Pernyataan tersebut mengandung arti bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran hingga selama tidak dapat dibuktikan yang sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar”.⁴⁷

Mengenai sistem pendaftaran tanah ini juga ada beberapa pendapat sarjana lain termasuk pendapat Mahkamah Agung (MA) yang memberi penegasannya di dalam keputusan tanggal 18 September 1975 Nomor 456 K/SIP/1975 bahwa : mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah absolut menjadi pemilik tanah tersebut, apabila ketidak absahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.

⁴⁷ Boedi Harsono, I, *Op.Cit.*, Halaman 83.

Mengenai sistem publikasi pendaftaran tanah ini, AP Parlindungan juga memberikan pendapat bahwa :

“Meskipun menganut asas negatif, tetapi lebih tepat asas negatif positif, artinya tidak sembarang orang mengajukan permohonan hak diterima saja dan kemudian diterbitkan sertifikatnya, tetapi pendaftaran selalu melalui panitia tanah yang melakukan pengukuran, perpetaan dan pengumuman agar setiap orang tahu dan dapat membantah jika ada sengketa terhadap tanah tersebut”.⁴⁸

Abdurrahman berpendapat sama bahwa, “sistem yang dianut adalah sistem campuran antara sistem positif dan sistem negatif, dimana dalam sistem ini segala kekurangan pada sistem negatif dan positif sudah tertutup”.⁴⁹

Demikian pula Mariam Darus Badrulzaman sependapat dengan menyatakan bahwa, “sistem yang dianut UUPA adalah sistem campuran. Hal ini terlihat dengan adanya perlindungan hukum kepada pemilik sebenarnya (sistem negatif), sedangkan sistem positifnya terlihat dengan adanya campur tangan pemerintah, dimana PPAT dan seksi pendaftaran tanah meneliti kebenaran setiap peralihan suatu hak atas tanah”.⁵⁰

Dari beberapa pendapat di atas, pendapat yang berbeda diungkapkan oleh Sunaryati Hartono bahwa :

“Kiranya sudah tiba saatnya kita berpegang pada sistem positif, dengan menjadikan sertifikat tanah satu-satunya alat bukti untuk membuktikan hak atas tanah. Dengan pengertian bahwa apabila dapat dibuktikan bahwa sertifikat itu palsu atau dipalsukan atau diperoleh dengan cara tidak sah (paksaan atau pungutan liar/uang sogok), maka tentu saja

⁴⁸ A.P. Parlindungan, II, *Op.Cit.*, Halaman 195.

⁴⁹ Abdurrahman, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria (Seri Hukum Agraria V)*, Alumni Bandung, 1983, Halaman 30.

⁵⁰ Mariam Darus Badrulzaman, *Op.Cit.*, Halaman 48-49.

sertipikat itu dianggap tidak sah sehingga menjadi batal dengan sendirinya”.⁵¹

Dari pernyataan di atas, maka sistem pendaftaran tanah di Indonesia tidak menggunakan sistem positif, hal ini berdasarkan penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 : Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah positif tetapi negatif.

Dalam mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif/stelsel negatif ini, maka dipergunakan lembaga yang terdapat dalam hukum adat yaitu lembaga *rechtsverwerking*. “Dalam Hukum Adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah tersebut dikerjakan oleh orang lain, yang memperolehnya dengan itikat baik, maka dia dianggap telah melepaskan haknya atas bidang tanah yang bersangkutan dan karenanya hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut”.⁵²

Lembaga *rechtsverwerking* ini telah dikukuhkan oleh Mahkamah Agung (MA) dalam putusan Nomor 210/K/SIP/1955.

Tata cara pendaftaran tanah yang belum bersertipikat yang telah diperjual belikan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

⁵¹ Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran Kearsah Pembaharuan Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1978, Halaman 107.

⁵² Boedi Harsono, I, *Op.Cit.*, Halaman 483.

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyerahkan dokumen-dokumen jual beli tanah yang lengkap kepada Kantor Pertanahan.
 - 2) Kepala Kantor Pertanahan kemudian meneliti kelengkapan dokumen tersebut.
 - 3) Kemudian dilakukan pengumpulan keterangan dan data tentang tanah tersebut, sehingga akan diperoleh :
 - a) Data fisik yaitu data mengenai tanahnya yaitu lokasi, batas-batas dan luas tanah, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, lalu dibuatkan daftar isian data fisik.
 - b) Data yuridis yaitu data mengenai hak atas tanah : haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidaknya hak orang lain di atas tanah tersebut, lalu dibuatkan daftar isian data yuridis.
 - 4) Kemudian dilakukan pengumuman di kantor pertanahan dan di kelurahan, untuk pendaftaran sistematik lamanya \pm 1 bulan dan untuk pendaftaran sporadik lamanya \pm 2 bulan. Pengumuman ini bertujuan untuk memberikan kesempatan pada pihak lain yang berkepentingan atas tanah tersebut untuk mengajukan keberatan dan gugatan.
 - 5) Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat tanah, untuk pendaftaran pertama kali, sedangkan untuk pemeliharaan maka sertipikat tanah akan di balik nama atas nama pemilik yang baru/pemegang hak baru.
 - 6) Pemberian sertipikat tanah kepada pemegang hak.
- Pasal 19 ayat 2 (c) UUPA menyebutkan, bahwa sertipikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku untuk pembuktian yang kuat. Sebagaimana disebutkan oleh Bachtiar Effendie, bahwa, "Dengan pendaftaran tanah/pendaftar hak-hak atas

tanah, lazim disebut sertipikat tanah kepada pihak yang bersangkutan. Berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegang itu”.⁵³

Selain itu Effendi Perangin - angin menyatakan bahwa, “alat pembuktian yang kuat tersebut bukan berarti alat pembuktian yang mutlak, karena masih bisa dibantah dengan alat pembuktian lainnya”.⁵⁴

Disamping itu Boedi Harsono menegaskan bahwa, “maksud dari alat pembuktian yang kuat adalah selama tidak ada bantahan harus diterima sebagai keterangan yang benar. Tidak ditentukan bahwa sertipikat merupakan satu-satunya alat pembuktian, jadi masih dimungkinkan adanya alat pembuktian lainnya”.⁵⁵

Pendapat di atas dipertegas pada penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa, orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama lima tahun sejak dikeluarkan sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikat baik dan secara fisik nyata dikuasainya olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya.

⁵³ Bachtiar Effendie, *Op.Cit.*, iHalaman 20.

⁵⁴ Effendi Perangin - angin, II, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Rajawali, Jakarta, 1986, Halaman 10.

⁵⁵ Boedi Harsono, I, *Op.Cit.*, Halaman 102.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, maka metode yang penulis gunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis disini menekankan dari segi perundang-undangan dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data sekunder.

Sedangkan pengertian empiris adalah, bahwa di dalam penelitian yang dilakukan dengan melihat kenyataannya yang ada dalam praktek yang menyangkut kesimpang siuran tata cara jual beli tanah yang belum bersertipikat dan tata cara pendaftaran hak atas tanahnya, ditinjau dari sudut pandang masyarakat dan instansi yang berwenang di kota Pangkalan Bun.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.

Data yang diperoleh dari penelitian, diusahakan memberikan gambaran atau mengungkapkan berbagai faktor yang dipandang erat hubungannya dengan gejala-gejala yang diteliti, kemudian akan dianalisa mengenai penerapan atau pelaksanaan peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan mengenai

jual beli tanah yang belum bersertipikat serta tata cara pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan data atau informasi mengenai pelaksanaan dan kendala-kendala yang dihadapi.

3.3. Populasi dan Metode Penentuan Sampel

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian di lapangan untuk memperoleh data dan keterangan yang diperlukan.

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka tidak mungkin meneliti seluruh populasi itu, tapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.⁵⁶

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringi Barat, Kantor Camat Arut Selatan, Kelurahan-kelurahan dan Desa-desa yang berada di Kecamatan Arut Selatan dan sebagian masyarakat kota Pangkalan Bun.

Metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu penarikan sampel bertujuan atau dilakukan dengan cara mengambil subjek atau objek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.⁵⁷

⁵⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, I, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal. 44.

⁵⁷ *Ibid*, hal. 51

Berdasarkan teknik sampling di atas, maka penulis mengambil sampel :

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat
2. Kantor Camat Arut Selatan
3. 4 (empat) Lurah dan 3 (tiga) Kepala Desa di kecamatan di atas.
4. Responden dari 4 (empat) kelurahan dan 3 (tiga) desa, masing-masing 3 (tiga) orang responden, semua berjumlah 21 (dua puluh satu) orang.

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi, pengamatan, interview, wawancara, questioner, angket.⁵⁸

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan cara wawancara dengan informal. Teknik wawancara berencana, yaitu dengan cara mengajukan pertanyaan yang telah direncanakan atau disusun terlebih dahulu. Tetapi tidak berarti hanya terpancang pada pertanyaan-pertanyaan yang telah dipersiapkan. Disini dimungkinkan variasi pertanyaan lain sesuai pada waktu wawancara, dengan terpusat pada satu pokok tertentu (*focused-interview*).⁵⁹

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui perpustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur/tulisan yang ada kaitan dengan masalah yang akan diteliti.⁶⁰

⁵⁸ *Ibid*, hal. 44

⁵⁹ Koentjaraningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, PT. Gramedia, Jakarta, 1986, hal. 173.

⁶⁰ Ronny Hanitijo Soemitro II, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 172.

3.5. Metode Analisa Data

Metode yang digunakan adalah analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.⁶¹

3.6. Jadwal Pelaksanaan Penelitian

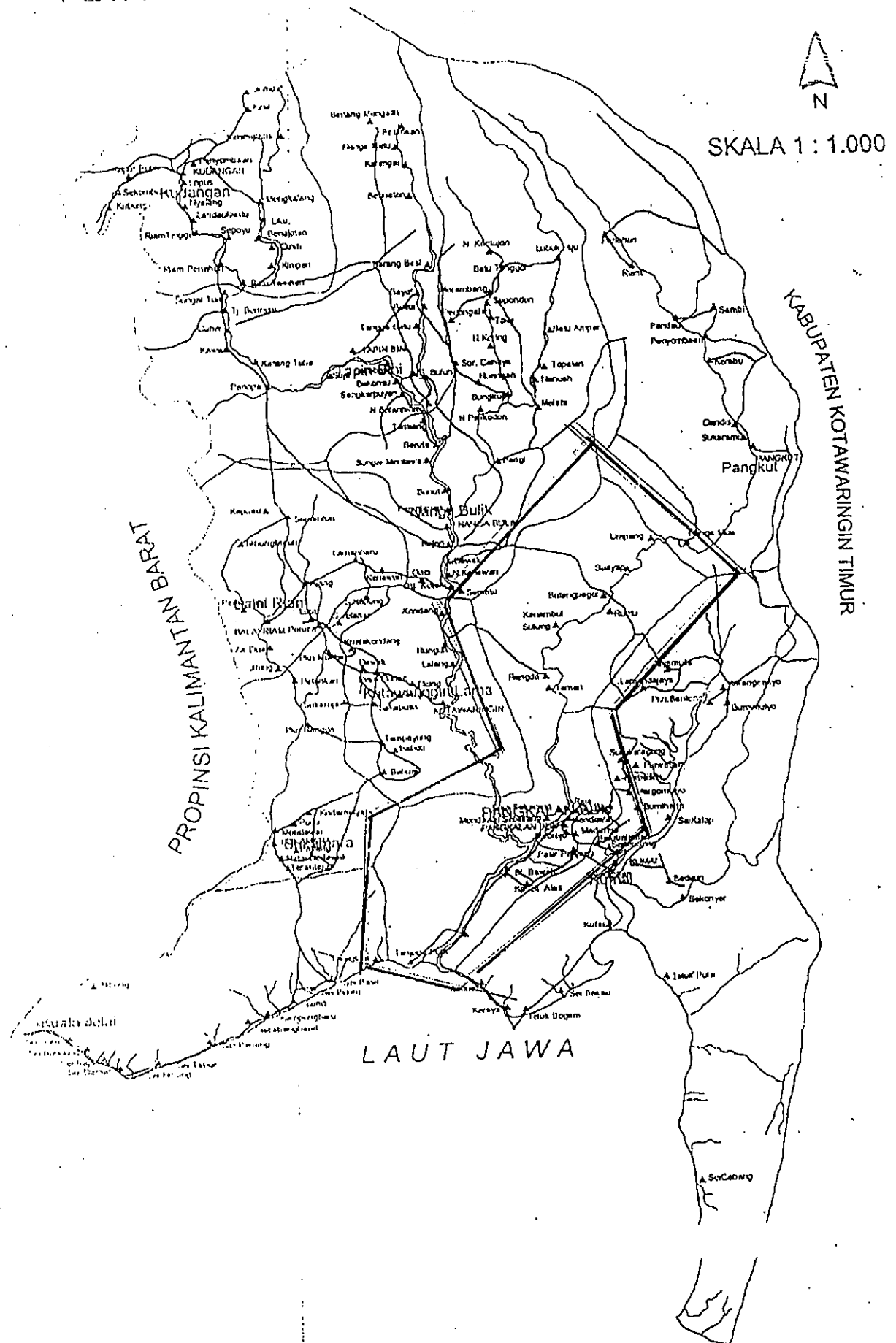
No	Kegiatan	Alokasi Waktu/Bulan					
		1	2	3	4	5	6
1.	Persiapan :						
	- Review proposal penelitian dan perbaikan	x					
	- Pengurusan administrasi dan ijin penelitian	x					
	- Perumusan/pemantapan questioner						
2.	Operasional Lapangan :						
	- Survey /observasi lapangan		x				
	- Pengumpulan data		x	x			
	- Klasifikasi data				x		
	- Analisa data				x		
3.	Seminar hasil penelitian					x	
4.	Penyusunan laporan penelitian/tesis						X

⁶¹ Ronny Hanitijo Soemitro, I, *Op.Cit.*, hal. 119.

PETA KABUPATEN KOTAWARINGIN BAKAL



SKALA 1 : 1.000



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Daerah

4.1.1. Keadaan Umum

Kecamatan Arut Selatan mempunyai batas-batas, sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Kumai, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Jelai dan laut Jawa, sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Kotawaringin Lama dan Kecamatan Bulik dan sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Arut Utara.⁶²

Dengan keadaan topografis pada umumnya terdiri dari sebelah Utara berbukit-bukit dengan macam tanah yang tahan terhadap erosi, bagian tengah terdiri dari tanah merah, kuning dengan danau dan rawa dan sebelah Selatan juga terdiri dari sebagian besar atas rawa-rawa alufial/organosal yang banyak mengandung air.⁶³

Kecamatan Arut Selatan mempunyai luas $\pm 2.400 \text{ km}^2$, yang terdiri dari tujuh kelurahan, yaitu : Mendawai, Mendawai Seberang, Raja, Sidorejo, Madurejo, Baru dan Raja Seberang, dan sepuluh desa yaitu : Tanjung Putri, Kumpai Batu Bawah, Kumpai Batu Atas, Pasir Panjang, Ranga, Sulung Kenambui, Runtu, Umpang, Natai Raya dan Medang Sari.

⁶² BPS Kabupaten Kotawaringin Barat Propinsi Kalimantan Tengah: Arut Selatan dalam Angka 2002, Pangkalan Bun, 2003, hal. 2

⁶³ *Ibid*

Sebagian besar dari kelurahan-kelurahan dan desa-desa ini berada di dalam dan di sekitar kota Pangkalan Bun.

Letak geografis Kecamatan Arut Selatan \pm antara $1^{\circ}19'$ s/d $3^{\circ}36'$ lintang selatan dan $110^{\circ}25'$ s/d $112^{\circ}50'$ bujur timur dengan ketinggian \pm 0-100 meter dari permukaan laut, dengan persentase tingkat kemiringan 0-8%.⁶⁴

Kota Pangkalan Bun adalah ibukota Kabupaten Kotawaringin Barat yang terletak di dalam Kecamatan Arut Selatan dan merupakan pusat pemerintahan dan pusat perekonomian, demikian pula sebagai pusat kegiatan sehari-hari penduduk/masyarakat kota dan sekitarnya.

Kota Pangkalan Bun dilewati oleh sungai Arut yang panjangnya \pm 250 km dengan kedalaman \pm 4 m dan lebar \pm 100 meter. Disini terdapat pelabuhan sungai yang bernama Pangkalan Bun sebagai salah satu sarana transportasi yang ramai yang menghubungkan kota Pangkalan Bun dengan kecamatan-kecamatan lainnya.

Selain transportasi sungai, juga ada transportasi jalan raya dan jalan desa yang rata-rata sudah beraspal. Dan terdapat juga sebuah bandar udara yang bernama Bandar udara (Lanud) Iskandar yang menghubungkan Kota Pangkalan Bun dengan beberapa kota di dalam negeri, seperti Banjarmasin, Sampit, Pontianak, Semarang, Ketapang dan Palangka Raya ibukota Propinsi Kalimantan Tengah. Dengan sarana perhubungan yang ada tersebut, maka lalu lintas perekonomian menjadi semakin lancar.

⁶⁴ BPS Kabupaten Kotawaringin Barat : Kotawaringin Barat dalam Angka 2002, hal. 2.

Sebagian besar Kecamatan Arut Selatan masih merupakan hutan belantara. Hutan sendiri merupakan sumber daya alam yang kaya dengan hasil hutan, yang meliputi kayu gergajian, moulding, plywood, kayu meranti dan kayu kruing, sedangkan hasil hutan yang bukan berupa kayu, yaitu : getah julutung, rotan, gaharu dan kulit gambir.

4.1.2. Penduduk dan Keadaan Sosial Ekonomi

Penduduk di Kecamatan Arut Selatan pada tahun 2002, sebanyak 77.568 jiwa, dengan perincian laki-laki sebanyak 40.191 jiwa dan perempuan sebanyak 37.377 jiwa, yang terdiri dari 20.745 rumah tangga, dengan perbandingan sex ratio 107,53%.⁶⁵

Dengan luas wilayah Kecamatan Arut Selatan 2.400 km², maka rata-rata kepadatan penduduk sebesar 32,32 orang/km². Dari tujuh kelurahan yang ada, terdapat dua kelurahan yang merupakan wilayah yang terpadat, yaitu kelurahan Sidorejo dan kelurahan Baru. Sedangkan dari sepuluh desa yang ada, terdapat dua desa yang paling sedikit kepadatannya, yaitu desa Umpang dan desa Runtu yang terletak paling jauh dari kota Pangkalan Bun.⁶⁶

Penduduk yang bertempat tinggal di Kota Pangkalan Bun sekarang merupakan pembauran antara penduduk asli yang menyebut kerabat mereka sebagai orang melayu Kalimantan dan Suku Dayak (salah satunya Dayak Ngaju) dengan kaum pendatang dari luar daerah, seperti dari Kalimantan Barat, Pulau Jawa, Madura maupun dari Sumatera.

⁶⁵ Ibid, hal. 24.

⁶⁶ BPS Kabupaten Kotawaringin : Arut Selatan dalam Angka 2002, Pangkalan Bun, 2003, hal. 21.

Dengan adanya perpindahan dari daerah yang satu ke daerah yang lain (transmigrasi), akibat pelaksanaan pembangunan secara besar-besaran, percampuran penduduk dari berbagai suku bangsa, dan sebagainya, maka lingkungan hukum adat dan masyarakat hukum adat sudah banyak mengalami perubahan-perubahan.⁶⁷

Dalam kegiatan sehari-hari masyarakat, terdapat lima lapangan usaha yang banyak menyerap tenaga kerja dan sebagian besar lapangan usaha tersebut terpusat di kota Pangkalan Bun, seperti perdagangan, pemerintahan dan pertahanan, pertanian, industri pengolahan dan jasa-jasa.

Dilihat dari bidang usaha perdagangan yang banyak menyerap tenaga kerja, menunjukkan bahwa sarana transportasi memang sudah sedemikian lancar, sehingga hubungan dagang antara kaum pedagang dan penduduk asli telah terjalin dengan baik.

Kepercayaan yang dianut masyarakat kota Pangkalan Bun terbanyak adalah agama Islam, kemudian agama Kristen Katolik dan Protestan serta kepercayaan kaharingan sebagai kepercayaan penduduk asli atau suku dayak. Kehidupan spiritual dan saling tolong menolong di bidang sosial juga masih sangat tinggi, hal ini dapat dilihat dari kebiasaan kerukunan kehidupan mereka, yakni bila ada warga yang meninggal dunia, maka semua masjid di kota Pangkalan Bun akan mengumumkan berita duka tersebut. Hal tersebut menunjukkan tingkat kekeluargaan yang masih kuat dalam kekerabatan dan kekeluargaan di kota Pangkalan Bun.

⁶⁷ Hilman Hadikusuma, I, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Ind.*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1992, hal. 7.

Demikian pula dengan pendidikan masyarakat Pangkalan Bun sudah sedemikian memadai ada banyak sekolah TK, SD, SMP, SMU serta dua Sekolah Tinggi yang diharapkan dapat mencetak kader-kader bangsa yang bermutu. Keadaan ini menunjukkan pengetahuan yang dimiliki warga secara umum cukup baik, walaupun masih ada saja penduduk yang buta huruf, tapi dengan persentase yang kecil, terutama warga yang sudah tua-tua.

Untuk melayani kebutuhan kesehatan masyarakat Kota Pangkalan Bun, ada beberapa Puskesmas dan Puskesmas Pembantu dan sebuah rumah sakit daerah, yang sebenarnya belum cukup memadai, karena kelengkapan tenaga dokter yang masih di bawah standar, sehingga hal ini menyebabkan beberapa kasus yang berat harus di rujuk ke rumah sakit di kota lain.

4.1.3. Gambaran Tentang Kota Pangkalan Bun

Penulis disini memberi gambaran tentang keberadaan Kota Pangkalan Bun sebelum Indonesia merdeka, juga melihat sejauh mana hubungan masyarakat hukum adatnya dengan hak ulayat persekutuan.

Masyarakat adat di Kalimantan, terutama di kalangan orang-orang Dayak di daerah pedalaman pada umumnya bersifat geneologis bilateral. Para warga adatnya tergabung dalam kesatuan suku atau bagian-bagian suku yang menguasai suatu wilayah suku masing-masing, dimana masih ada yang sifat hidupnya mengembara dan ada yang sudah menyatu dan menetap dengan bangunan-bangunan rumah panjang diperkampungan tertentu.⁶⁸

⁶⁸ Ibid, hal. 127.

ada yang sudah menyatu dan menetap dengan bangunan-bangunan rumah panjang diperkampungan tertentu.⁶⁸

Dilingkungan Suku Dayak Kalimantan (Kotawaringin) masyarakat adatnya sudah terbuka dan mendiami perkampungan yang terdiri dari kesatuan-kesatuan kerabat dengan menguasai tanah-tanah sendiri, walaupun hubungan kekerabatannya tidak terhapus. Pemerintah desa di Kalimantan Tengah dipegang oleh Pembekal sebagai kepala administrasi desa, yang didampingi oleh Pangulu sebagai kepala adat yang berada dibawah Demang selaku kepala adat di kecamatan sekarang kepala desa. Sebagai penasehat urusan hukum dan peradilan adat adalah Dewan Tua-Tua Adat yang disebut Mantir.⁶⁹

Di Kalimantan Tengah, antara lain seperti berlaku dikalangan masyarakat Dayak Ngaju, Ot-Danum dan Ma-anyan yang bersifat geneologis ambilineal (bilateral), masih ada yang menganut kepercayaan lama yang disebut "kaharingan" atau lengkapnya Danum Kaharingan yang maksudnya "air kehidupan". Umat kaharingan percaya bahwa di alam sekitar kehidupan mereka banyak terdapat mahkhul-mahkluk halus dan berbagai ruh (Ngaju : Ganan). Ruh yang baik dikalangan orang Ngaju disebut "Sangiang" atau Nayu-nayu, sedangkan ruh yang jahat disebut "Taloh", Kambe".⁷⁰

Sampai sekarang, kepercayaan asli masyarakat dayak tersebut masih ada dan dianut pemeluknya, di Pangkalan Bun ada sebuah balai kaharingan yang sudah terdaftar di Departemen Agama Kabupaten Kotawaringin Barat.

Diantara ruh-ruh yang berperanan penting adalah yang disebut orang Dayak Ngaju Liau yaitu ruh nenek moyang yang berasal dari jiwa (Ngaju = Hambanan) orang yang sudah wafat ruh-ruh nenek moyang ini berada disekitar kehidupan manusia dan dalam waktu yang lama barulah ia kembali ke lawu-liauw (tempat kediaman ruh-ruh) untuk menghadap Ranying, yaitu dewa tertinggi yang dikatakan "Raja Tuntung Matanandau Kanaruhan Tambing

⁶⁸ Ibid, hal. 127.

⁶⁹ Ibid, hal. 128.

⁷⁰ Ibid, hal. 142.

Kabanteran Bulan” (raja yang berkuasa di waktu siang dan di waktu malam).⁷¹

Kepercayaan terhadap ruh-ruh dan makhluk gaib yang menempati alam sekitar kehidupan manusia itu terwujud dalam kegiatan upacara-upacara keagamaan, seperti upacara kelahiran, upacara ketika bayi, pembakaran mayat (Ngaju = Tiwah). Pelaksanaan upacara adat keagamaan itu dilakukan oleh pelaku upacara yang disebut “balian”.⁷²

Di pinggir sungai Arut hidup pula kekerabatan yang menyebut diri mereka kerabat Melayu Kalimantan, sebagai contoh adalah kerabat Mendawai.

Kerajaan Kotawaringin Barat didirikan dalam tahun 1679 dan merupakan satu-satunya kerajaan yang pernah ada di daerah Kalimantan Tengah.

Dan antara masyarakat Dayak dengan raja kerajaan Kotawaringin mempunyai hubungan, yaitu rakyat Dayak mau menjadikan raja Kotawaringin sebagai raja mereka dengan ketentuan raja memperlakukan mereka bukan sebagai hamba, akan tetapi pembantu utama dan kawan dekat atau sebagai saudara sehingga diadakan perjanjian antara suku dayak Arut dengan pihak Pangeran Adipati Antakusuma; masing-masing menyediakan korban untuk perjanjian setia antara kedua suku yang saling mengikat raja kekeluargaan. Perjanjian tersebut dinamakan “Panti Darah Janji Samaya” yang berarti perjanjian yang dikokohkan dengan “tetesan darah yang bercampur menjadi satu”.

⁷¹ Ibid

⁷² Ibid.

Pada tahun 1723 oleh Pangeran Muhammad Imanudin (Putra dari Pra Kusuma Yudha I dan Raja Pratama) yang memerintah di Pangkalan Bun sampai tahun 1804. Selanjutnya kerajaan di perintah oleh Pangeran Ratu Achmad Hermansyah (tahun 1804 s.d tahun 1844), kemudian digantikan oleh Gusti Muhammad Sanusi Gelar Pra Kusuma Yudha I (dari tahun 1844 s.d tahun 1860), setelah beliau mangkat digantikan oleh saudara seapak dari P. Ratu Achmad Hermansyah, karena raja ke II tersebut tidak mempunyai anak laki-laki yaitu Pengeran Natasukma Negara (dari tahun 1860 s.d tahun 1904) yang digantikan oleh cucu dari P. Paku Sukma Negara, yaitu Pangeran Samudra Gelar Pangeran Ratu Sukma Alamsyah (dan tahun 1904 s.d tahun 1911) dan dilanjutkan oleh P. Muhammad Gelar Pangeran Ratu Kusuma Arum Alamsyah.⁷³

Bersamaan dengan itu, maka Pemerintah Penjajahan Belanda masuk ke Pangkalan Bun pada tahun 1907 sampai dengan 31-3-1942. Dilanjutkan dengan masa pendudukan Jepang sampai dengan tanggal 29-08-1945.

Dari kenyataan sejarah di atas, maka jelas bahwa hak ulayat sendiri dipengaruhi juga oleh kekuasaan kerajaan dan kekuasaan pemerintahan penjajah baik itu Belanda maupun Jepang, walaupun masuknya penjajah tersebut tidak terlalu lama.

Pengaruh-pengaruh tersebut menurut sifatnya ada yang menguntungkan (positif) dan ada pula yang merugikan (negatif).⁷⁴

Pengaruh yang positif pada umumnya berwujud sebagai perlindungan ataupun penegakan dari hak ulayat sesuatu persekutuan terhadap tanah wilayahnya. Pengaruh negatif dapat dijumpai dalam tiga (3)

⁷³ Humas dan Penerangan Setwilda Kotawaringin Barat Sekilas Mengenang Lahirnya Kerajaan Kotawaringin dan Kabupaten Kotawaringin Barat, hal. 5-6.

⁷⁴ Surojo Wignjodipuro, *Op.cit*, hal. 240-242.

wujud yaitu : perkosaan berupa pengambilan tanah persekutuan yang menyebabkan hak ulayat dapat menjadi lenyap, juga perampasan tanah-tanah rakyat. Kemudian perlunakan yaitu pemberian tanah kepada pejabat-pejabat kerajaan yang ternyata bukan warga masyarakat persekutuan dan pembatasan yaitu mewajibkan persekutuan menggunakan wilayahnya seintensif mungkin dengan menanam tanaman yang dibutuhkan oleh kerajaan/pemerintah penjajah.

Menurut Akhmad Effendi, Lurah Madurejo, bahwa tanah yang dimiliki oleh masyarakat ada yang disebut dengan tanah babas turun temurun, yaitu tanah yang telah ditempati oleh warga secara turun temurun dengan dasar tanaman yang telah ditanam, ada sumur dan pekuburan keluarga.

Hal ini menunjukkan adanya eksistensi daripada hak adat lainnya atas tanah terutama yang menyangkut atau berkenaan dengan hak warga masyarakat terhadap tanah adat yang biasa disebut hak milik adat.⁷⁵

Dengan adanya kerajaan di kota tersebut, berarti ada Pemerintah yang memerintah daerah tersebut, seandainya ada raja yang memerintah memandang semua tanah adalah kepunyaannya namun di dalam kenyataannya rakyat bebas membuka tanah, berladang berpindah-pindah, dimungkinkan membuka dan memelihara kebun seluas kesanggupan, boleh kerja sendiri dengan bantuan anggota keluarga, boleh dengan memakai tenaga upahan dan dibenarkan mengambil kayu di hutan untuk bermacam-macam keperluan, diijinkan mengambil hasil hutan tidak saja untuk keperluan sehari-hari tetapi juga untuk diperniagakan kemudian setelah hubungan manusia dengan tanah yang didudukinya sudah bersifat sedemikian

⁷⁵ Abdurrahman, *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Akademika Pressindo, Jakarta, 1994, hal. 99.

mencekamnya sehingga terbuka hubungan hak milik atas tanah tersebut.⁷⁶

Menurut penulis, tanah babas turun temurun di atas dapat disamakan dengan tanah hak milik adat, yang memungkinkan untuk dimiliki oleh warga masyarakat dengan konversi menjadi hak milik walaupun dalam kenyataannya tidak ada alat bukti tertulis atas tanah tersebut.

Danthe Theodore, ketua Suku Dayak Kotawaringin Barat, menyebutkan bahwa tanah babas memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- 1). Luasnya bisa puluhan hektar
- 2). Kepunyaan perseorangan
- 3). Ada yang sudah di olah, ada yang belum diolah, sehingga tetap sebagai hutan belantara.
- 4). Tidak ada surat-surat, hanya berdasarkan penguasaan nyata saja (de facto).
- 5). Batas-batasnya tidak jelas, hanya pada batas-batas alam saja yang hanya diketahui oleh si pembuka tanah.

Pada umumnya tempat kediaman penduduk luar Jawa terdiri dari perkampungan yang kecil-kecil yang hanya terdiri dari beberapa rumah dengan hak ulayat atas tanah perladangan dan hutan yang luas, bahkan masih ada penduduk yang tidak menetap masih berpindah-pindah tempat sesuai dengan kehidupan pertanian ladang atau pengembalaan ternak.⁷⁷

⁷⁶ Mahadi, *Sedikit Sejarah Perkembangan Hak-hak Suku Melayu Atas Tanah di Sumatera Timur (tahun 1800-1975)*, Alumni, Bandung, 1978, hal. 191.

⁷⁷ Hilman Hadikusuma, 1, *Op.Cit.*, hal. 171.

Dihubungkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1999, Pasal 2 yang menyebutkan :

- 1). Pelaksanaan hak ulayat sepanjang kenyataannya masih ada dilakukan oleh masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan menurut ketentuan hukum adat setempat.
- 2). Hak ulayat masyarakat hukum adat dianggap masih ada apabila :
 - a) Terdapat sekelompok orang yang masih terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupan sehari-hari.
 - b) Terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari, dan
 - c) Terdapat tatanan hukum adat mengenai kepengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.

Demang Dayak Ngaju sekarang ini, Samsul dan Pangalu Dayak Ngaju yang bernama Naung Pangamen, menyatakan bahwa berdasarkan kenyataan sekarang ini di Kotawaringin Barat tanah ulayat/hak ulayat tersebut masih ada dan untuk tanah yang telah dibuka oleh masyarakat disebut tanah babas, dan tanah babas ini lama kelamaan akan menjadi hak milik dari warga yang membukanya, memelihara terus menerus bahkan berkelanjutan secara turun temurun.

Hak pembuka tanah yang pertama tetap melekat kepada pembukanya selama masih bisa diijazahi bekas-bekas garapannya dan selama itu belum bisa digantikan oleh orang lain.⁷⁸

Penulis berpendapat, berdasarkan ketentuan Pasal 20 UUPA, yaitu :

- 1). Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.
- 2). Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Definisi tersebut secara tersirat menyebutkan bahwa hak milik terhadap tanah tidak harus mempunyai tanda bukti tertulis, tapi bilamana secara nyata (*facto*) dimiliki turun temurun, dikerjakan dan dikelola dengan baik, maka tanah tersebut secara otomatis menjadi hak milik penguasanya dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Bilamana dikehendaki oleh para pihak untuk penegasan haknya, mereka bisa meminta pengesahan dari Kepala Desa atau Lurah.

Demikian juga pendapat Gusti Rajudin, Lurah Baru, bahwa secara umum warga mengetahui bahwa tanah yang selama ini mereka tempati adalah hak milik mereka, dan mereka bisa memperoleh tanda kepemilikan tersebut dengan meminta pengesahan dari Kepala Desa atau Lurah. Walaupun selama ini jarang sekali ada warga yang berbuat demikian, kecuali bilamana mereka akan mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain.

⁷⁸ Ziwari Effendi, *Hukum Adat Ambon-Lease*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1987. Hal. 99.

Hal senada juga tertulis pada Surat Menteri Negara Agraria Republik Indonesia Nomor 400-2626, tanggal 26 Juni 1999 tentang Penyampaian dan Penjelasan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1999, Bagian ke empat (4) Alenia I menyebutkan, mengingat hukum adat itu bersifat dinamis, maka hak penguasaan tanah yang diperoleh menurut hukum adat oleh warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan "apabila dikehendaki" boleh didaftar sebagai hak atas tanah yang sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dilanjutkan dengan Alinea ke II yang menyebutkan, dalam pada itu dapat dipastikan pada waktu dikeluarkannya Peraturan Daerah yang mengatur hak ulayat nanti akan terdapat bidang-bidang tanah yang sudah dipunyai perseorangan atau badan hukum walaupun haknya secara administratif belum diperoleh. Berdasarkan pemikiran bahwa bidang-bidang tanah ini sudah diperoleh secara sah, yaitu dengan membeli atau membebaskannya dari hak-hak dan kepentingan yang ada di atasnya, maka pelaksanaan hak ulayat atas bidang-bidang tanah ini dikecualikan (Pasal 3).

Untuk penentuan masih adanya hak ulayat dan pengaturan lebih lanjut mengenai tanah ulayat yang bersangkutan, maka Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1999 menegaskan bahwa :

- (1) Penelitian dan penentuan masih adanya hak ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan mengikut sertakan para pakar hukum adat, masyarakat hukum adat

yang ada di daerah yang bersangkutan, lembaga swadaya masyarakat dan instansi-instansi yang mengelola sumber daya alam.

Dengan mengetahui eksistensi hak ulayat di Kabupaten Kotawaringin Barat, dapat dilihat adanya hak milik warga yang berasal dari hak ulayat yang sudah menipis, terjadinya hak milik menurut hukum adat antara lain dalam hubungan dengan hak ulayat. Dalam hukum adat seseorang anggota masyarakat hukum adat yang mempunyai hak untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat itu dengan persetujuan kepala adat. Dimana hutan yang dibuka itu, lambat laun dapat menjadi hak milik yang membukanya itu.⁷⁹

4.2. Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Ditinjau Dari Sudut Pandang

Masyarakat Kota Pangkalan Bun

Di lihat dari data luas tanah Kecamatan Arut Selatan yang $\pm 2.400 \text{ km}^2$, hanya sebagian kecil saja tanah yang telah didaftarkan, hal ini dapat dilihat dari jumlah rumah tangga di Kecamatan Arut Selatan yang berjumlah 20.745 rumah tangga pada tahun 2002, dibandingkan dengan berkas akta PPAT yang dikeluarkan oleh Camat Arut Selatan selaku PPAT dalam kurun waktu 5 tahun yang hanya sebanyak 332 berkas saja, sehingga kurang dari 2% rumah tangga yang pernah membuat akta PPAT.⁸⁰

Masih banyaknya warga masyarakat yang belum mempunyai sertipikat tanah, menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan pada umumnya hanya dibawah tangan saja. Dengan kata lain jual beli tanah yang belum bersertipikat banyak dilakukan oleh warga masyarakat di kota Pangkalan Bun.

⁷⁹ K. Wantjik Saleh, *Op.Cit*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979, hal. 27.

⁸⁰ BPS Kabupaten Kotawaringin Barat : Arut Selatan, *Op.Cit*, hal. 12.

Tabel 4.1.
Jual Beli Tanah Dihadapan Kepala Desa dan Kelurahan
Rata-rata Perbulan

No	Kelurahan/Desa	Jumlah	Prosentase
1	Kelurahan. Mendawai	12	24%
2	Kelurahan. Madurejo	15	30%
3	Kelurahan Baru	9	18%
4	Kelurahan Raja	10	20%
5	Desa Pasir Panjang	2	4%
6	Desa Kumpai Batu Atas	1	2%
7	Desa Kumpai Batu Bawah	1	2%
	Jumlah	50	100%

Sumber : Hasil Wawancara dengan responden

Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa/Kelurahan, oleh pihak penjual dan pembeli setelah mereka sepakat dalam menentukan harga tanah, yang disaksikan oleh dua orang saksi.

Tata cara jual beli tanah yang belum bersertipikat dihadapan Kepala Desa/Kelurahan adalah sebagai berikut :

- 1). Pihak penjual dan pembeli memberikan/menyiapkan kartu tanda penduduk(KTP) masing-masing
- 2). Pihak penjual diwajibkan mengisi blangko yang telah ditetapkan oleh Lurah atau Kepala Desa, blangko tersebut terdiri dari tiga bagian yang satu dengan yang lain sebagai satu kesatuan.

Blangko-blanko tersebut terdiri dari :

2.a.). Surat pernyataan (yang diisi oleh pemilik tanah/pihak penjual) yang berisi tentang :

2.a.1. Identitas yang membuat pernyataan

2.a.2. Bidang tanah yang dimiliki, meliputi :

- Letak tanah
- Ukuran tanah
- Batas-batas tanah

2.a.3. Peruntukan/penggunaan tanah

2.a.4. Riwayat tanah secara beruntut

Blangko ini ditanda tangani oleh yang membuat pernyataan/pemilik tanah/pihak penjual, saksi-saksi yang berbatasan/tetua desa dan diketahui oleh kepala Desa/Kelurahan.

2.b.). Gambar Kasar Tanah

Blangko ini ditanda tangani oleh yang membuat pernyataan/pemilik tanah/pihak penjual, saksi-skasi yang berbatasan dan diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan.

2.c.). Surat pernyataan penyerahan tanah, yang berisi mengenai :

2.c.1. Bahwa penyerahan tanah tersebut oleh pihak pertama kepada pihak kedua terjadi atas dasar sukarela/ganti rugi sebesar Rp. (harga jual tanah yang telah disepakati).

2.c.2. Bahwa penyerahan tanah tersebut termasuk tanam tumbuh dan benda-benda lain yang ada diatasnya selama tidak diperjanjikan lain serta pihak pertama menjamin tidak ada

tuntutan/gugatan dari pihak lain, termasuk ahli waris dikemudian hari.

2.c.3. Bahwa dengan terjadinya serah terima tanah tersebut dari pihak pertama kepada pihak kedua .

Blangko ini ditanda tangani oleh pihak pertama/pihak penjual, pihak kedua/pihak pembeli, dua orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan setempat.

Menurut Saiful Rivai, Lurah Mendawai, bahwa blangko-blangko tersebut ditetapkan bentuknya dan isinya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat. Dengan blangko-blangko tersebut tidak perlu lagi dibuat surat adat atau surat jual beli. Bagi warga yang datang kekelurahan/desa untuk keperluan yang berhubungan dengan peralihan tanah, maka warga akan membayar uang kas kepada desa atau kelurahan sebesar 1,5% dari besarnya ganti rugi/harga jual tanah tersebut.

Dari empat kelurahan dan tiga desa yang penulis teliti diatas, maka masing-masing kelurahan dan desa, penulis meneliti tiga orang responden sebagai sampel. Para responden berjumlah dua puluh satu orang, yang melakukan jual beli tanah yang belum bersertipikat.

Tabel 4.2.

Tata Cara Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat

No	Pembuktian	Jumlah	Prosentase
1	Secara lisan	2	9,52%
2	Secara tertulis :		
	a. Dibawah tangan		
	- Bukti kuitansi	5	23,81%
	- Bukti surat jual beli	5	23,81%
	b. Dihadapan Kepala Desa/Kelurahan	9	42,86%
	Jumlah	21	100%

Sumber : Hasil wawancara dengan responden

Dari data diatas, dapat dilihat bahwa tata cara jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Pangkalan Bun menunjukkan kesimpang siuran.

Ada tiga tata cara jual beli tanah yang belum bersertipikat dilihat dari sudut pandang masyarakat, yaitu :

1. Jual beli tanah secara lisan

Dari data diatas, warga masyarakat yang melakukan jual beli tanah secara lisan ada dua responden atau 9,52%.

Disini pihak penjual dan pihak pembeli saling sepakat mengenai harga tanah yang akan diperjual belikan. Kemudian pihak pembeli akan menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati tersebut sebagai pelunasan kepada pihak penjual dan pihak penjual akan menyerahkan tanah untuk

ditempati atau dikelola oleh pihak pembeli. Dasar jual beli tanah tersebut adalah sikap saling percaya mempercayai dari kedua belah pihak.

Kebanyakan dalam pelaksanaan transaksi tersebut terjadi dengan kesepakatan tanpa pembuktian tertulis dan tidak menggunakan saksi-saksi, melainkan berlaku atas dasar saling percaya mempercayai saja.⁸¹

Apabila dilakukan diluar pengetahuan kepala persekutuan/-Kepala Desa, maka transaksi tersebut tidak diakui oleh hukum adat dan oleh karenanya maka pihak ketiga tidak terikat olehnya serta oleh umum si penerima tanah tidak diakui haknya atas tanah yang bersangkutan perbuatan ini dianggap perbuatan yang tidak terang.⁸²

Dalam transaksi tanah menurut hukum adat tidak disyaratkan harus di atas kertas dalam bentuk surat, tapi cukup dengan kesaksian anggota kerabat tetangga dan tua-tua adat. Jika pembuktian hak atas tanah tidak dapat dibuktikan dengan tertulis, maka pembuktian lainnya harus diperhatikan, yaitu selain dari "saksi-saksi hidup" (manusia) juga "saksi mati" seperti tanda-tanda batu, pohon tua, sumur, dan lain-lain.⁸³

2. Jual beli tanah secara tertulis

2.a. Jual beli tanah dibawah tangan, ada dua pembuktian yaitu :

2.a.1. Jual beli tanah dibawah tangan dengan bukti kuitansi, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli telah sepakat dengan harga tanah yang

⁸¹ Hilman Hadikusuma, I, *Op.Cit.*, hal. 222.

⁸² Surojo Wignjodipuro, *Op.Cit.*, hal. 250.

⁸³ Hilman Hadikusuma, II, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni, Bandung, 1982, hal. 150.

diperjualbelikan tersebut, kemudian pembeli akan memberikan selembar kuitansi sebagai bukti pelunasan harga tanah.

Dari data diatas ada lima responden atau sebesar 23,81% yang melakukan jual beli tanah dengan kuitansi dan ini menunjukkan cukup banyak warga yang melakukan jual beli tanah dengan selembar kuitansi sebagai bukti pelunasan harga tanah.

Menurut Akhmad Effendi, Lurah Madurejo, bahwa dengan bukti kuitansi yang dipegang oleh seseorang, maka orang tersebut dapat memintakan "surat pernyataan" yang ada dikelurahan/desa, gunanya untuk menguatkan dan menegaskan kepemilikannya atas tanah tersebut.

- 2.a.2. Jual beli tanah dengan surat jual beli, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli sepakat untuk melakukan jual beli tanah dengan sepakat mengenai harganya yang dituangkan didalam selembar surat jual beli tanah yang dibuat oleh pihak penjual dan ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli saja.

Dari data di atas ada lima responden atau 23,81% yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan dengan surat jual beli tanah dan data diatas menunjukkan cukup banyak warga yang melakukan jual beli tanah dengan cara ini.

Kebanyakan di masa lampau jual lepas tanah ini berlaku dengan tertulis dibawah tangan, dengan atau tanpa kesaksian perangkat desa.⁸⁴

Dalam pelaksanaannya, biasanya dibuat suatu surat, yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan dan telah menerima uang pembayaran.⁸⁵

2.b. Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan kepala desa/kelurahan ada 2 bentuk alat bukti yang menjadi dasar jual beli tanah tersebut, yaitu :

2.b.1. Surat adat, yaitu surat jual beli tanah yang dibuat oleh pihak penjual di atas kertas segel yang ditanda tangani oleh pihak penjual, pihak pembeli, dua orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa/kelurahan.

Dan menjadi satu kesatuan dengan surat adat ini adalah kuitansi pelunasan pembayaran dan gambar tanah yang diperjual belikan.

Menurut Ratnawati, Lurah Raja, bahwa surat adat ini dibuat paling banyak sebelum tahun sembilan puluhan.

Demikian pula dikatakan oleh Eka Jorang Mula, Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat, bahwa surat adat tersebut dikeluarkan sebelum Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

⁸⁴ Hilman Hadikusuma, I, *Op.Cit.*, hal. 224.

⁸⁵ K. Wantjik Saleh, *Op.Cit.*, hal. 24.

Nasional Propinsi Kalimantan Tengah pada tanggal 27 Januari 1993, perihal kriteria tanah milik adat.

- 2.b.2. Surat pernyataan penyerahan tanah, yaitu blangko yang telah disiapkan kantor Desa/Kelurahan untuk warga masyarakat yang akan melakukan jual beli tanah dihadapan Kepala Desa/Kelurahan yang diberi materai.

Dilanjutkan oleh Eka Jorang Mula, bahwa surat pernyataan ini disiapkan oleh Kantor Pertanahan setelah keluarnya surat edaran di atas.

Dari data diatas, ada sembilan orang responden atau 42,86% yang melakukan jual beli tanah dihadapan Kepala Desa/-Kelurahan.

Persetujuan jual beli tanah yang dibuat diatas segel (atau dibubuhi materai umum) yang dibuat oleh para pihak dihadapan Kepala Desa dan kemudian didaftar dalam daftar Letter c di Desa, berlaku serentak sebagai penyerahannya, sehingga hak miliknya itu serentak pindah pula.⁸⁶

Menurut Akhmad Effendi, Lurah Madurejo bahwa surat pernyataan yang dikeluarkan oleh kelurahan tersebut tidak didaftarkan didalam administrasi kelurahan, sehingga tidak diketahui ada berapa surat yang keluar secara pasti.

⁸⁶ Saleh Adiwinata, *Op.Cit*, hal. 21.

Menurut penulis, hal ini sangat disayangkan sekali, karena tidak dapat diketahui daftar orang-orang yang membuat surat pernyataan atau daftar orang-orang yang melakukan transaksi jual beli lewat kantor kelurahan/desa.

Transaksi tersebut supaya merupakan perbuatan hukum yang sah artinya supaya berhak mendapat perlindungan hukum, wajib dilakukan dengan bantuan kepala persekutuan/kepala desa/kelurahan, maka perbuatan tersebut menjadi terang.⁸⁷

Tabel 4.3.

Alasan Membeli Tanah Yang Belum Bersertipikat

No	Alasan	Jumlah	Prosentase
1.	Belinya sudah lama	5	23,81%
2.	Prosesnya mudah dan cepat	7	33,33%
3.	Tidak banyak biaya tambahan	5	23,81%
4.	Tidak tahu	4	19,05%
	Jumlah	21	100%

Sumber : hasil wawancara dengan responden

Dari data diatas dapat dilihat, bahwa alasan responden yang membeli tanah yang belum bersertipikat sebagian besar karena prosesnya mudah dan cepat, ada tujuh responden atau 33,33%, lima responden atau 23,81% menyatakan beli tanah tersebut sudah lama dan tidak banyak biaya tambahan. empat

⁸⁷ Surojo Wignjodipuro, *Op.Cit.*, hal. 250.

responden atau 19,05% menyebutkan mereka tidak tahu pasti mengapa membeli tanah tersebut.

Dengan tata cara jual beli tanah yang belum bersertipikat diatas (Tabel 4.2), ada atau tidaknya sengketa dapat dilihat dari tabel 4.4 dibawah ini.

Tabel 4.4.

Ada Sengketa atau Tidak

No	Ada/Tidak Sengketa	Jumlah	Prosentase
1.	Tidak ada	20	95,24%
2.	Ada	1	4,76%
	Jumlah	21	100%

Sumber : Hasil wawancara dengan responden

Dari data diatas, ternyata dengan tata cara jual beli tanah yang simpang siur tersebut, ternyata hanya ada satu sengketa tanah saja atau sebesar 4,76% dan sengketa tanah tersebut menurut responden dapat diselesaikan dengan cara musyawarah dan damai dihadapan Lurah/Kepala Desa dimana tanah tersebut berada.

Menurut Ratnawati, Lurah Raja, bahwa bilamana ada sengketa tanah yang berlokasi dikelurahannya, maka Lurah akan menyarankan dengan jalan damai bagi warganya, yang diharapkan kedua belah pihak yang bersengketa saling menguntungkan (win-win solution), kemudian disarankan kepada

pemilik tanahnya yang baru untuk menguatkan kepemilikan tanah tersebut dengan membuat “surat pernyataan”.

Dengan menganalisa tabel-tabel diatas, penulis berpendapat bahwa masyarakat kota Pangkalan Bun tidak menganggap sesuatu yang menyalahi peraturan dengan tata cara jual beli tanah yang belum bersertipikat dengan bermacam cara tersebut, bahkan masyarakat merasa bahwa tanah yang diperjual belikan tersebut sah adanya, karena dengan cara tersebut jarang sekali terjadi sengketa atas tanah yang telah diperjual belikan tersebut.

Masyarakat kota Pangkalan Bun juga merasa bahwa tanah tersebut adalah tanah milik mereka, sehingga mereka dapat mengalihkan kepemilikan tanah tersebut sesuai dengan kemauan mereka, baik dengan jual beli secara lisan maupun dengan jual beli secara tertulis, baik dibawah tangan atau dilakukan di hadapan Kepala Desa/Kelurahan.

4.3. Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Ditinjau dari Sudut Pandang Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat

Frans H. Lambung, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat menyebutkan bahwa, di Propinsi Kalimantan Tengah pada umumnya dan di kota Pangkalan Bun secara khusus, sebenarnya untuk tanah yang belum bersertipikat “dianggap” sebagai tanah negara semua, sehingga tidak ada

pengakuan terhadap tanah persekutuan adat atau hak ulayat maupun tanah perseorangan. Hal ini disebabkan tanah-tanah tersebut tidak mempunyai alat bukti tertulis seperti halnya tanah-tanah di pulau Jawa dan Sumatera.

Pernyataan diatas didasarkan pada Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Tengah, pada tanggal 27 Januari 1993 yang menyebutkan kriteria tanah hak milik adat adalah sebagai berikut :

- a. Tanah dibuka/digarap sebelum tanggal 24 September 1960
- b. Apabila jenis penggunaan tanah untuk pekarangan/perumahan terletak dalam kawasan/komplek perkampungan/pemukiman yang sudah ada sebelum tahun 1960.
- c. Tanah tersebut dikuasai/dipelihara/dimanfaatkan secara nyata (produktif) terus menerus/turun temurun.
- d. Penguasaan tanah tersebut dihormati oleh masyarakat setempat.
- e. Setiap peralihan hak yang terjadi sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 berlaku secara efektif di daerah tersebut, perlu pembuktian secara tertulis dan sedapat mungkin dilegalisasi oleh Kepala Desa dan dikuatkan oleh Camat.
- f. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, perbuatan hukum peralihan hak atas tanah-tanah milik adat tersebut dapat dibuktikan dengan akta tanah (PPAT).

Dari surat edaran tersebut pada Point 6 disebutkan bahwa, apabila tidak memenuhi kriteria/syarat-syarat seperti diuraikan diatas, maka tanah tersebut

digolongkan sebagai tanah negara (diproses dengan prosedur permohonan pemberian hak).

Menurut pendapat penulis, bahwa seharusnya dan sebaiknya mulai saat ini kantor Pertanahan harus lebih pro-aktif dalam melihat kenyataan-kenyataan di dalam masyarakat mengenai hak ulayat sebagai hak persekutuan hukum adat yang mempunyai hubungan erat dengan hak perseorangan.

Terhapusnya sesuatu adat lokal sebaiknya dilakukan dengan cara yang sesuai dengan makna dan hakekat negara hukum, misalnya dengan :

- a. Satu perundang-undangan baru
- b. Yurisprudensi
- c. Menghilangnya hukum adat lokal itu secara proses kemasyarakatan, dalam arti tidak lagi digunakan dalam lingkungan masyarakat yang berkepentingan.⁸⁸

I Wayan Narta, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa, jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kabupaten Kotawaringin Barat dianggap tidak pernah terjadi peralihan hak atas tanah, karena status hak atas tanah tersebut belum jelas apa, sehingga dari aspek hukum, jual beli tanah dibawah tangan dianggap tidak sah.

Frans H. Lambung, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat menegaskan bahwa, karena tanah negara tidak dapat diperjual belikan dari satu pihak kepada pihak lain, walaupun didalam kenyataannya (de facto) tanah tersebut sudah dipindah tangankan dan digarap oleh orang lain yang membeli tanah tersebut. "Surat Adat" atau surat jual beli tanah yang menjadi bukti tertulis dari pembeli tanah tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk pendaftaran hak atas tanah. Dengan surat adat atau surat jual beli tanah tersebut, Kantor

⁸⁸ Mahadi, *Op.Cit.*, hal. 43.

Pertanahan akan menyarankan pada pihak pembeli atau pemilik tanah yang baru untuk dijadikan dasar pembuatan "Surat Pernyataan".

Penulis berpendapat bahwa, anggapan terhadap tanah negara tersebut akan merugikan masyarakat secara umum dan membunuh keberadaan hak ulayat dan hak milik adat atau tanah perseorangan yang telah dikelola atau ditempatinya lebih dari 20 tahun lamanya. Sementara itu kerja PPAT juga tidak maksimal sesuai dengan perintah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1999, karena PPAT secara tersirat hanya membuatkan akta jual beli tanah yang sudah bersertipikat, sehingga tugas PPAT untuk mendaftarkan tanah yang belum bersertipikat tidak terlaksana, padahal PPAT sebelum membuatkan akta jual beli tanah tersebut berkewajiban meneliti keadaan tanah baik secara *de jure* maupun secara *de facto*.

4.4. Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertipikat (Pendaftaran Pertama Kali) di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat

Eka Jorang Mula, Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat mengatakan bahwa, Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat memberikan hak atas tanah untuk tanah yang belum bersertipikat, dimana pemilik tanah/penguasa tanah mengajukan permohonan hak atas tanah kepada kantor pertanahan. Kantor Pertanahan Kabupaten hanya memberikan hak atas tanah yaitu Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, sedangkan Hak Guna Usaha diberikan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Tengah.

Menurut Eka Jorang Mula, untuk permohonan hak atas tanah tersebut, pada umumnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat akan memberikan status hak milik atas tanah yang dimohonkan tersebut.

Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) menentukan cara terjadinya hak milik yaitu :

1. Menurut Hukum Adat, antara lain dalam hubungan dengan hak ulayat. Dalam Hukum Adat seseorang anggota masyarakat Hukum Adat mempunyai hak membuka hutan dalam lingkungan masyarakat hukum adat itu dengan persetujuan kepala adat (Dayak Ngaju : Demang). Hutan yang dibuka itu, kemudian lambat laun dapat menjadi hak milik yang membukanya tersebut.
2. Terjadinya hak milik dengan penetapan Pemerintah, yakni Pemerintah memberikan hak milik atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara, berdasarkan suatu permohonan.
3. Terjadinya hak milik dengan ketentuan undang-undang. Hal ini terjadi karena konversi, sebagaimana diatur dengan ketentuan-ketentuan konversi.⁸⁹

Syarat yang harus dipenuhi oleh pemilik tanah dalam pengajuan permohonan hak atas tanah, yaitu :

- 1). Mengisi blangko pengajuan permohonan hak atas tanah yang telah disediakan oleh Kantor Pertanahan.
- 2). Melampirkan alas hak penguasaan tanah secara beruntun yaitu : surat pernyataan penyerahan hak atau surat pernyataan waris atau surat pernyataan asal tanah.
- 3). Identitas diri pemohon : KTP, SIM, PASPORT, dan Kartu Keluarga (KK)
- 4). Menyiapkan tiga (3) buah materai 6000 untuk blangko :
 - 4.a. Pernyataan penguasaan tanah
 - 4.b. Tanah tidak dalam sengketa

⁸⁹ K. Wantjik Saleh, *Op.Cit.*, hal. 27-28.

4.c. Pengukuran tanah

- 5.a. Photo copy tanda pembayaran PBB tahun berjalan
- 5.b. Photo copy tanda pembayaran BPHTB (bisa diserahkan menyusul, sebelum surat keputusan pemberian hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan diberikan).
- 6. Menyiapkan pembiayaan untuk :
 - 6.a. Pengukuran tanah
 - 6.b. Pelayanan dan pemeriksaan tanah
 - 6.c. Biaya patok
 - 6.d. Biaya ke kas negara

Secara lengkap proses penyelesaian permohonan hak atas tanah dalam waktu ± 62 hari adalah sebagai berikut :

- 1. Berkas diterima dari pemohon di loket Kantor Pertanahan
- 2. Berkas diagendakan di Sub Bagian Tata Usaha
- 3. Berkas diteruskan ke Kepala Kantor untuk di disposisi
- 4. Berkas turun ke Tata Usaha untuk didistribusikan ke Kepala Seksi
- 5. Berkas di Kepala Seksi Hak-hak atas Tanah untuk diperiksa/dan untuk disposisi/arahan.
- 6. Berkas diteruskan ke Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak atas Tanah untuk dicatat kemudian diserahkan kepada pelaksana.
- 7. Pembuatan dan penyampaian S.T. dan Undangan Panitia Pemeriksa Tanah A untuk ke lapangan
- 8. Pelaksanaan untuk pekerjaan lapangan

9. Penyelesaian pembuatan peta/gambar situasi/surat ukur
10. Pembuatan Pertimbangan Aspek PGT/PPT
11. Pembuatan konsep dan risalah Resume oleh Pelaksana dan Kepala Sub Seksi
12. Penelitian/Koreksi Konsep oleh Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah
13. Rapat Panitia Tanah "A" dan Penyelesaian/resume atau Pengantar
14. Pengajuan resume/Pengantar ke Kepala Kantor/Eksposisi
15. Agerida Sub Bagian Tata Usaha
16. Disposisi Kepala Kantor
17. Ekspedisi ke Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah
18. Disposisi/Petunjuk Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah untuk Proses Surat Keputusan
19. Pencatatan, Penelitian, Persiapan pembuatan Surat Keputusan oleh Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah.
20. Pembuatan konsep Surat Keputusan oleh Staf dan Koreksi Kepala Sub Seksi dan Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah
21. Konsep Surat Keputusan diteruskan ke Kepala Kantor untuk diperiksa
22. Penyelesaian pengetikan konsep Surat Keputusan oleh Seksi Hak-hak Atas Tanah.
23. Koreksi Tiknet Surat Keputusan oleh Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Kepala Seksi Hak-hak Atas Tanah.
24. Tanda Tangan Surat Keputusan oleh Kepala Kantor

25. Pembukuan/Pengiriman pembuatan salinan Surat Keputusan Sub Bagian Tata Usaha

26. Pembukuan Surat Keputusan dan pengiriman serta Pengarsipan berkas

Eka Jorang Mula melanjutkan penjelasannya, bahwa setelah keluar Surat Pemberian Hak Atas Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka oleh pemilik tanah, surat tersebut dapat dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Pasal 66 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, menyatakan bahwa, dalam penyelesaian hak atas tanah negara sebagaimana dimaksud pada ayat 2 (untuk pendaftaran sistematis) tidak dilakukan pemeriksaan ulang oleh Panitia Pemeriksa Tanah A.

I Wayan Narta, Kepala Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat, menyebutkan bahwa, dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali tidak diadakan pengumuman, hal ini disebabkan tanah yang didaftarkan tersebut adalah tanah negara sehingga “dianggap” tidak ada keberatan dari pihak lain.

Padahal tujuan diadakan pengumuman tersebut adalah memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan.⁹⁰

Proses pemberian hak terhadap suatu permohonan hak atas tanah tidak semata-mata hanya melihat segi-segi prosedurnya saja. Suatu permohonan tidak cukup hanya dianalisa dengan apakah si pemohon memenuhi syarat. Permohonan tersebut telah “diumumkan”, diperiksa secara fisik, diukur, dibuatkan fatwa dan lain sebagainya yang sifatnya prosedur, melainkan harus dikaji dari segi umumnya.⁹¹

⁹⁰ Boedi Harsono, I, *Op.Cit.*, hal. 499.

⁹¹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991, hal. 17.

Permohonan tersebut “diumumkan” 2 bulan berturut-turut di Kantor Pertanahan dan Kantor Kecamatan, dan pada akhirnya jika tidak ada diterima keberatan, mereka membuat surat pernyataan tersebut kepada Kantor Pertanahan.⁹²

Pengumuman dalam pendaftaran tanah tersebut juga sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 64 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 yang bertujuan untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan mereka.

Tabel 4.5.

Keinginan Untuk Mendaftarkan Tanah

No	Ingin/Tidak (Belum)	Jumlah	Prosentase
1	Yang ingin mendaftar	3	14,29%
2	Yang tidak (belum)	18	85,71%
	Jumlah	21	100%

Sumber : Hasil wawancara dengan responden

Dari data diatas ternyata keinginan masyarakat kota Pangkalan Bun untuk mendaftarkan tanahnya masih sangat rendah, hanya ada tiga responden atau sebesar 14,29%. Sedangkan delapan belas responden atau 85,71% masih tidak (belum) berniat untuk mendaftarkan tanah yang mereka miliki ke kantor Pertanahan.

⁹² AP. Parlindungan, III, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1990, hal. 42.

Tabel 4.6.

Alasan Belum (Tidak) Mendaftarkan Tanah

No	Alasan	Jumlah	Prosentase
1	Bukti yang ada sudah cukup	4	22,22%
2	Prosedur yang berbelit-belit	4	22,22%
3	Masalah biaya yang membebani	9	50,00%
4	Dan lain-lain/Tidak tahu	1	5,56%
	Jumlah	18	100%

Sumber : hasil wawancara dengan responden

Dari data diatas dapat dilihat bahwa secara umum responden berpendapat bahwa, mereka tidak (belum) mendaftarkan tanah yang dimilikinya ke Kantor Pertanahan, karena membutuhkan biaya yang cukup besar, ada sembilan responden atau sebesar 50%.

Sebagian responden mengatakan bahwa, bukti yang mereka miliki sudah cukup, ada empat responden atau 22,22% dan mereka malas terhadap prosedur yang berbelit-belit, ada empat responden atau 22,22% serta satu orang responden menyebutkan tidak tahu.

Dari tiga responden atau sebesar 14,29% yang mempunyai keinginan mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan, tujuan mereka untuk mendapatkan kredit dan Bank/Lembaga Perkreditan sebagai motivasi di bidang perdagangan untuk mengembangkan dan memajukan usaha mereka.

Eka Jorang Mula, Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat menyatakan bahwa, masih jarang sekali

masyarakat yang telah mendapatkan "Surat Pemberian" hak atas tanah tersebut yang langsung berinisiatif mendaftarkan tanah mereka untuk memperoleh sertipikat tanah.

Penulis berpendapat bahwa, penyebab masyarakat belum (tidak) mendaftarkan tanah mereka ke Kantor Pertanahan selain alasan-alasan di atas adalah karena tingkat pengetahuan terhadap pentingnya pendaftaran tanah tersebut masih sangat rendah. Untuk itu perlu kerja sama instansi yang terkait untuk mengadakan penyuluhan dan pemberian informasi (sosialisasi) yang memadai kepada masyarakat kota Pangkalan Bun dan sekitarnya agar kedepan seluruh tanah-tanah yang ada dapat disertipikatkan oleh warga dengan kesadaran sendiri dan tentu dengan biaya yang tidak mahal yang pada gilirannya tertib administrasi tanah bukan suatu impian akan tetapi suatu kenyataan dan realita.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Dari uraian penulis diatas, maka dapat penulis simpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Terjadi ksimpang siuran dalam tata cara jual beli tanah yang belum bersertipikat di Pangkalan Bun, karena ada persepsi pandangan yang berbeda antara masyarakat dan Kantor Pertanahan :
 - a. Jual beli tanah yang belum bersertipikat di kota Pangkalan Bun pada umumnya berdasarkan ketentuan hukum adat yang bersifat tunai saja, misalnya dalam jual beli secara lisan atau jual beli dibawah tangan. Ada juga yang melakukannya secara tunai dan terang, yaitu dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Lurah. Bagi masyarakat kota Pangkalan Bun, jual beli tanah yang belum bersertipikat dengan tata cara tersebut adalah sah.
 - b. Jual beli tanah yang belum bersertipikat menurut Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat adalah perbuatan hukum yang tidak pernah ada, hal ini karena anggapan yang didasarkan pada Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Tengah, tanggal 27 Januari 1993, bahwa semua tanah di Propinsi Kalimantan Tengah adalah tanah negara.

UPT-PUSTAK-UNINDI

Tanah negara tidak dapat diperjual belikan, sehingga jual beli tanah yang dilakukan masyarakat tersebut tidak menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah atau jual beli tanah tersebut tidak sah walaupun secara de facto terjadi peralihan penguasaan tanah.

2. Karena anggapan tanah negara tersebut, maka kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat hanya memberikan suatu hak atas tanah kepada pemohon hak atas tanah yang datang ke Kantor Pertanahan.

Setelah Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka surat ini dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah bagi pemilik tanah tersebut, sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dilaksanakan dengan juklak Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 hanya saja Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat tidak mengadakan pengumuman "Untuk pendaftaran tanah pertama kali tersebut, dengan alasan tanah negara dianggap tidak ada sengketa".

5.2. Saran

1. Bahwa pelaksanaan Ajudikasi Pertanahan sebagai salah satu peran aktif Pemerintah sebagai usaha yang sangat efektif untuk membantu masyarakat kota Pangkalan Bun untuk memperoleh sertipikat murah dengan jalan mendaftarkan haknya, sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2. Diharapkan peran aktif Pemerintah Kabupaten Kotawaringin Barat untuk segera merealisasikan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1999, guna memberikan kepastian hukum terhadap hak milik adat yang ada di Kota Pangkalan Bun yang semakin menguat dan hak ulayat yang semakin memudar dan menyebabkan hak milik adat dapat diperjual belikan sama dengan tanah yang sudah bersertipikat yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
3. Bahwa peran aktif dan konstruktif instansi yang terkait dengan pertanahan untuk memberikan informasi yang memadai serta penyuluhan-penyuluhan juga sosialisasi tentang pentingnya mendaftarkan tanah mereka untuk memperoleh sertipikat tanah sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah yang kuat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria (Seri Hukum Agraria V)*, Bandung, Alumni, 1983.
- _____, *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Akademika Pressindo, Jakarta, 1994.
- Adiwinata Saleh, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Bandung, Alumni, 1976.
- Al Rasyid Harun, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturan)*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1987.
- AP. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Bandung, Alumni, 1973.
- _____, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- _____, *Serba-serbi Hukum Agraria*, Bandung, Alumni, 1984.
- Badruzaman Mariam Darus, *Bab-bab Tentang Hypotik*, Bandung, Alumni, 1980.
- BPS Kabupaten Kotawaringin Barat Propinsi Kalimantan Tengah : *Arut Selatan Dalam Angka 2002*, Pangkalan Bun, 2003.
- BPS Kabupaten Kotawaringin Barat Propinsi Kalimantan Tengah : *Kabupaten Kotawaringin Barat Dalam Angka 2002*, Pangkalan Bun, 2003.
- Chulaemi Achmad, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang, F.H. Undip, 1996.
- Effendie Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, Alumni, 1993.
- Effendi Ziwar, *Hukum Adat Ambon-Lease*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1987.
- Hadikusuma Hilman, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni, Bandung, 1982.
- _____, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1992.
- Harsono Boedi, *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria*, Jakarta, Esa Study Club, 1980.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Penerbit Djambatan, 2002.

_____, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Penerbit Djambatan, Edisi Revisi 2003.

Harahap M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1982.

Hartono Sunaryati, *Beberapa Pemikiran Ke Arah Pembangunan Hukum Tanah*, Bandung, Alumni, 1978.

Humas dan Penerangan Setwilda Kotawaringin Barat, *Sekilas Mengenang Lahirnya Kerajaan Kotawaringin dan Kabupaten Kotawaringin*

I.G.N. Sugangga, *Pengantar Hukum Adat*, Semarang, Universitas Diponegoro, 1994.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta, Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Edisi ke II Cetakan Ketiga, 1994.

Koentjoroningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta, PT. Gramedia, 1986.

Mahadi, *Sedikit "Sejarah Perkembangan Hak-hak Suku Melayu Atas Tanah di Sumatera Timur (Tahun 1800-1975)"*, Alumni, Bandung, 1978.

Murad Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1992.

Mustafa Bachsan, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Bandung, Remaja Karya, 1984.

Perangin - angin Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia/Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, CV. Rajawali, 1987.

R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Burgerlijk Wet boek) Jakarta, Pradnya Paramitha, 1996.

_____, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa, 1979.

Saleh K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1977.

Soekanto, *Meninjau Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar Hukum Mempelajari Hukum Adat*, Edisi III, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 1996.

Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1984.

Soemitro Hanitijo Ronny, *Metodologi Hukum dan Junimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1988.

_____, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, Rajawali, 1984.

Soetikinjo Imam, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, 1987.

Sudiyat Iman, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1981.

Thalib Sajuti, *Hubungan Tanah Adat Dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Jakarta, Bina Aksara, 1985.

Wignjodipuro Suroyo, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Jakarta, Gunung Agung, 1982.

Perundang-undangan :

Undang-undang Dasar 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat